

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

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 9月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月18日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月 9日 午後 1時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月19日 午前 9時00分から 令和 7年 9月22日 午後 5時00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、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 7年 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 龍ヶ崎市久保台四丁目 1番地5

建物の名称 ライフヒルズ星の郷東1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保台四丁目 1番5の7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 龍ヶ崎市久保台四丁目1番5

地 目 宅地

地 積 25800.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 228万7391分の7577



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

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】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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



11

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、閲覧場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 (一棟の建物の表示)

所 在 龍ヶ崎市久保台四丁目 1番地5

建物の名称 ライフヒルズ星の郷東1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保台四丁目 1番5の7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 龍ヶ崎市久保台四丁目1番5

地 目 宅地

地 積 25800.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 228万7391分の7577



令和7年（ケ）第8号
令和7年4月24日受理
令和7年6月 9日提出
（評価人 鈴木信也）

現況調査報告書

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

執 行 官 加 藤 宏 紀

（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 (一棟の建物の表示)

所 在 龍ヶ崎市久保台四丁目1番地5

建物の名称 ライフヒルズ星の郷東1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 久保台四丁目1番5の7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 龍ヶ崎市久保台四丁目1番5

地 目 宅地

地 積 25800.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 228万7391分の7577

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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管 理 費 等 の 状 況	(以下は月額) 管理費 9,850 円 修繕積立金 14,400 円 駐車場使用料 2,000 円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和元年11月分～令和7年4月分) 管理費 650,100 円 修繕積立金 950,400 円 駐車場使用料 132,000 円 遅延損害金 702,602 円 (年14.6%、規約55条)
管 理 費 等 照 会 先	株式会社日鉄コミュニティ	
そ の 他 の 事 項	管理会社によると、来客用駐車場使用料400円の滞納もあるとのこと。	
敷 地 権	符号1	
概 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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 権 以 外 の 土 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)	
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 (債務者兼所有者)	1 本件居室には私が住んでいます。 2 本件居室内では猫を1匹飼っています。 3 洗面所とキッチンの水道が出難くて、水が流れ難いです。 4 お風呂はリフォームしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 本件居室内では猫が1匹飼われている。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

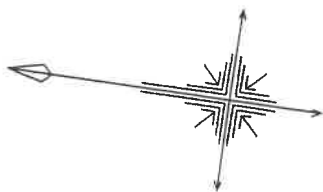
(4枚目)

(調査経過用)

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4月24日(木)	当 庁	■龍ヶ崎市役所に公課証明書・家屋 平面図・地番集成図の送付囑託(郵 送)
令和7年5月1日(木) 13:10-13:15	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月16日(金)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付 ■管理会社に照会書送付(FAX)
令和7年6月2日(月) 8:20-8:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行
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 目的物件は不在で無施錠だったので、立会人 を立ち会わ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)

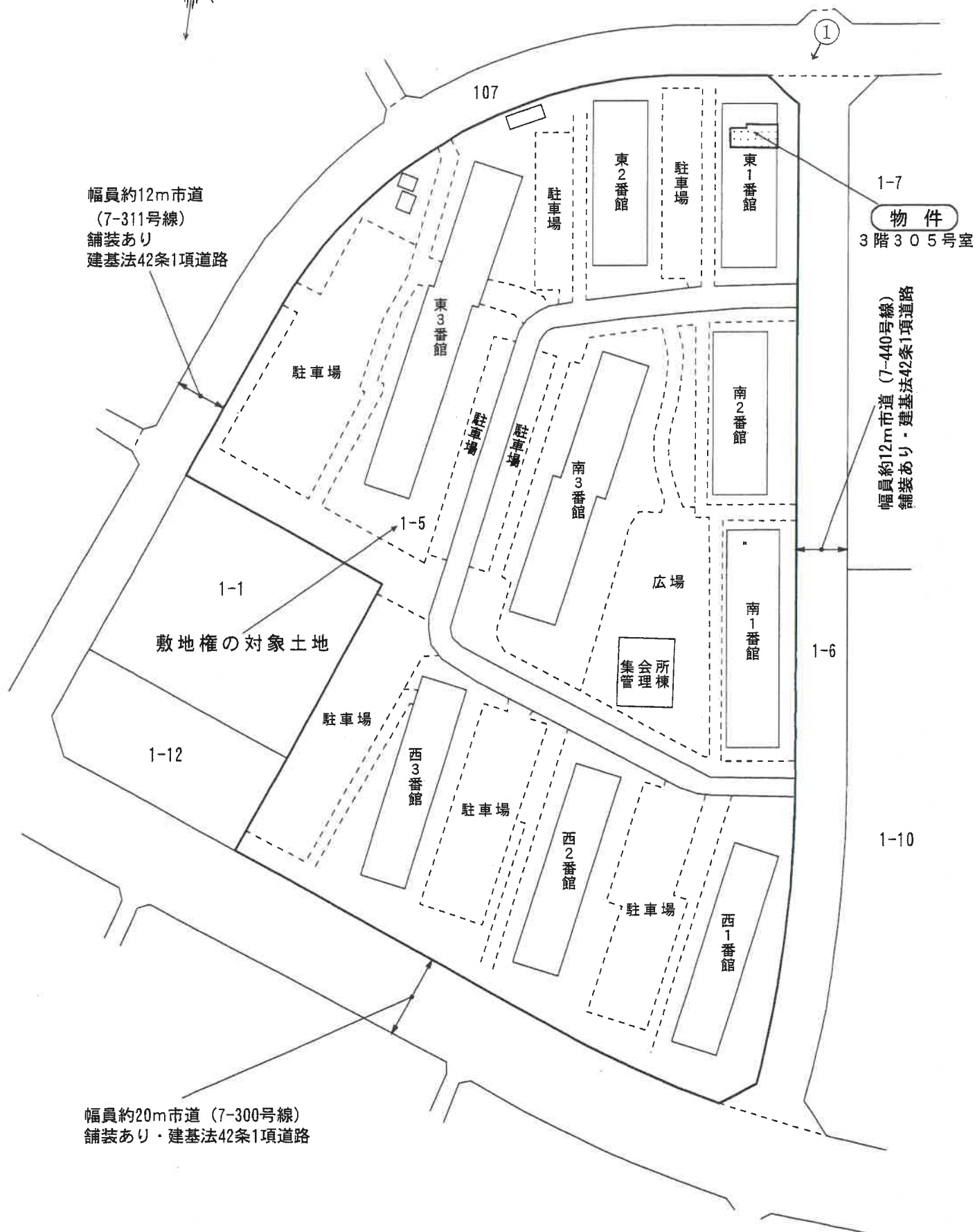


←○写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号

令和7年(ケ)8号

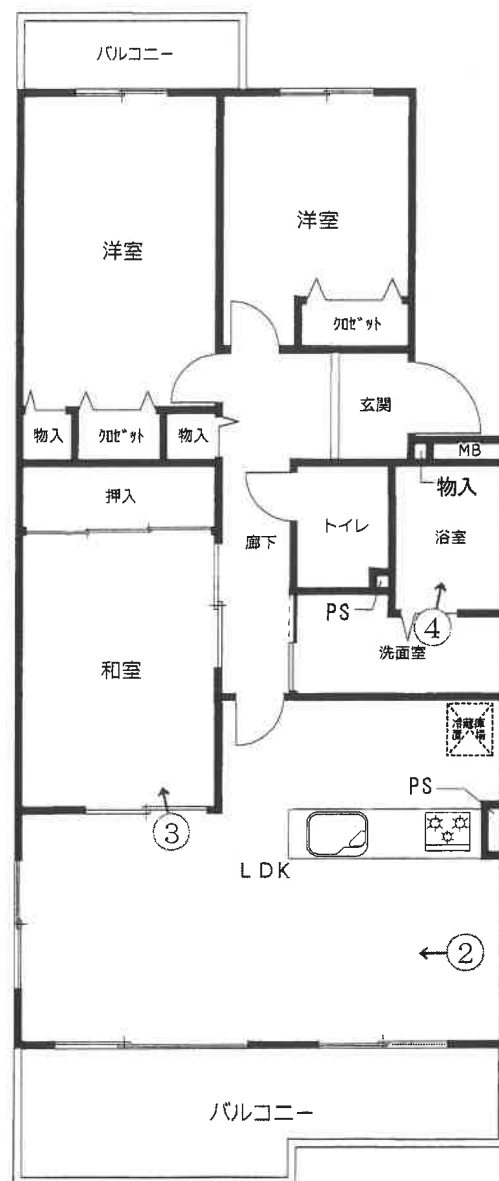


縮尺約 1/1250

建物間取図

物件番号

1



床面積：72.49 m² (登記に同じ)

バルコニー 13.40 m²

縮尺約1 / 100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 8号
令和 7年 4月24日 受 命
令和 7年 6月 2日 現地調査
令和 7年 6月 2日 評 価
令和 7年 6月 5日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鈴木 信也

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2, 3 1 0, 0 0 0 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
評価額は、令和7年4月30日現在、共益費用等の未納額金2,435,502円（遅延損害金を含む）の存在を前提とし、売却時まで滞納額が増額する可能性を考慮した減価率を乗じた価額である。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況，利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「龍ヶ崎市」駅の東方・道路距離約4.5km 「久保台三丁目」停留所の北西方・約150m（徒歩約2分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	3～6階建の集合住宅群が集積する地域である。その周辺には一戸建一般住宅が連坦する地区を控え、区画整然とした住宅地域を形成している。	
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 そ の 他 の 規 制	市 街 化 区 域 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 50% 100% なし なし 特 段 に な い
画 地 条 件	・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ・規模（地積）は登記簿面積と著しい差異を生じていない。	
接面道路の状況	北西：幅員約20m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） 南：幅員約12m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） 北東：幅員約12m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） ※系統と連続性に優る（三方路接面画地）。	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む集合住宅の敷地として敷地権の対象となっている。 ※駐車場、自転車置場、管理棟、集会所等が設置されている。 隣地との関係では概ね問題はなく、周辺に日照や通風を阻害する要因はない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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、前面道路に施設管が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。	

特 記 事 項	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・地下埋設物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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライフヒルズ星の郷東1番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数：約18戸）	
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 8年 1月18日新築 約29年 約16年
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根4階建	
仕様	屋根：金属屋根（フッ素鋼板）、アスファルト防水 外壁：吹付タイル、一部磁器質タイル貼	
設備等	駐車場・自転車置場・舗装工事 等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理会社による管理	
管理の状況	普通	
特記事項	建築確認の記録は次のとおり 建築確認番号・確認年月日 ：特第100号・平成6年8月9日 検査済証番号・交付年月日 ：特第9号・平成8年1月18日	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	3階部分・東から2戸目・南向き	
床	面	積	第3目的物件欄記載のとおり
間	取	り	別添「建物間取図」のとおり
仕	様	天 井：ビニールクロス・化粧石膏ボード 等 床：フローリング・畳・塩ビシート 等 内 壁：ビニールクロス 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附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である。 その他：特になし	
保守管理の状態		風呂場をリフォーム済。 特記事項の通り水廻り（洗面所・キッチン）に不具合があるとのことであり、ペット傷（猫1匹飼育中）も壁紙等に見られるなどやや劣る。	
管 理 費 等		管 理 費 月額 9,850円 修繕積立金 月額 14,400円 駐車場使用料 月額 2,000円 滞納額（遅延損害金年14.6%・来客用駐車場の滞納額400円含む） 計2,435,502円（令和7年4月30日現在）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		建物所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項		①共益費用等の延滞債務の承継額につき相当減価率を適用して評価する。 ②現況調査報告書の通り、洗面所とキッチンの水道が出難く、水も流れ難いとのことである。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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、建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
237,000	72.49	0.25	4,300,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数29年、経済的全耐用年数45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40%、残価率10%、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10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数16年／経済的全耐用年数45年)}×(1－観察減価40%)≒0.25

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
41,300	0.71	25,800.94	1.00	7577/2287391	2,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 龍ヶ崎-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/95 = 41,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5

イ 個別格差：地積広量減価▲30 三方路接面画地加算＋3 地形減価（不整形）▲1

- ウ 地積：登記記載の地積。
 エ 建付減価：必要なし
 オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	$(ア + イ) \times ウ = エ$
4,300,000	2,510,000	1.00	6,810,000

- ウ 個別格差：階層別・位置別効用比等を考慮して査定した。

2 比準価格の試算

標準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) $ア \times イ \times ウ = エ$
100,000	1.00	72.49	7,250,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層別・位置別効用比等を考慮して査定した。

ウ 専有面積：登記数量

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、両価格を等しく関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	6,810,000	1.00	6,810,000
② 比準価格	7,250,000	1.00	7,250,000
③ 調整後の価格			7,030,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=カ
7,030,000	1.00	0.70	0.47	0	2,310,000
一括価格（合計）					2,310,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：評価時点の共益費用等未払債務に、売却時までには予想される債務増加額を考慮した減価率である。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 龍ヶ崎-13

所 在：龍ヶ崎市中根台5丁目2番17

地 目：宅 地

価 格：39,000円／ m^2 （対前年変動率 1.60%）

位 置：龍ヶ崎市、3.8km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：248 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m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50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅の中に空地も見られる閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 龍ヶ崎市久保台四丁目 1番地5

建物の名称 ライフヒルズ星の郷東1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保台四丁目 1番5の7の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 龍ヶ崎市久保台四丁目1番5

地 目 宅地

地 積 25800.94平方メートル

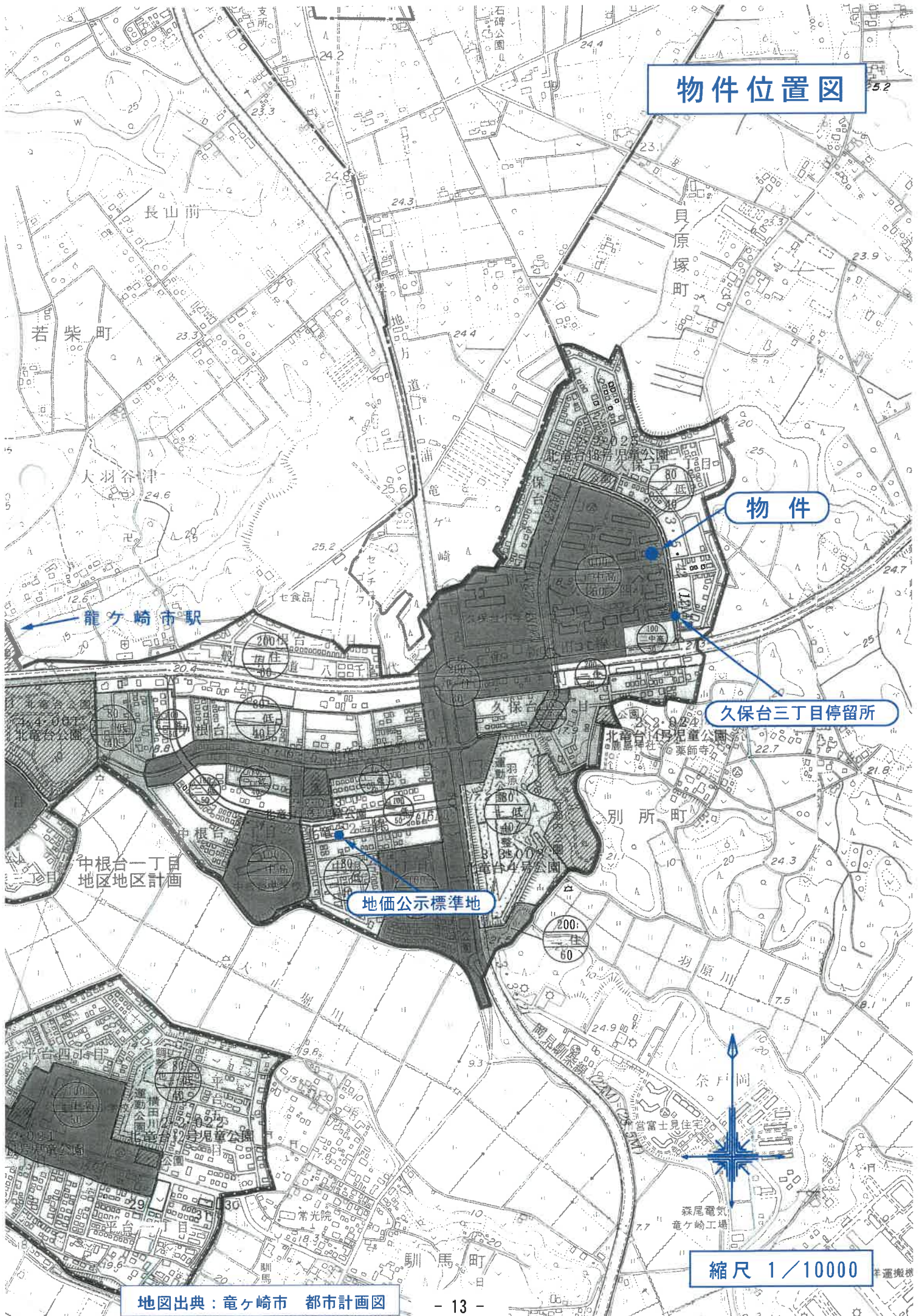
(敷地権の表示)

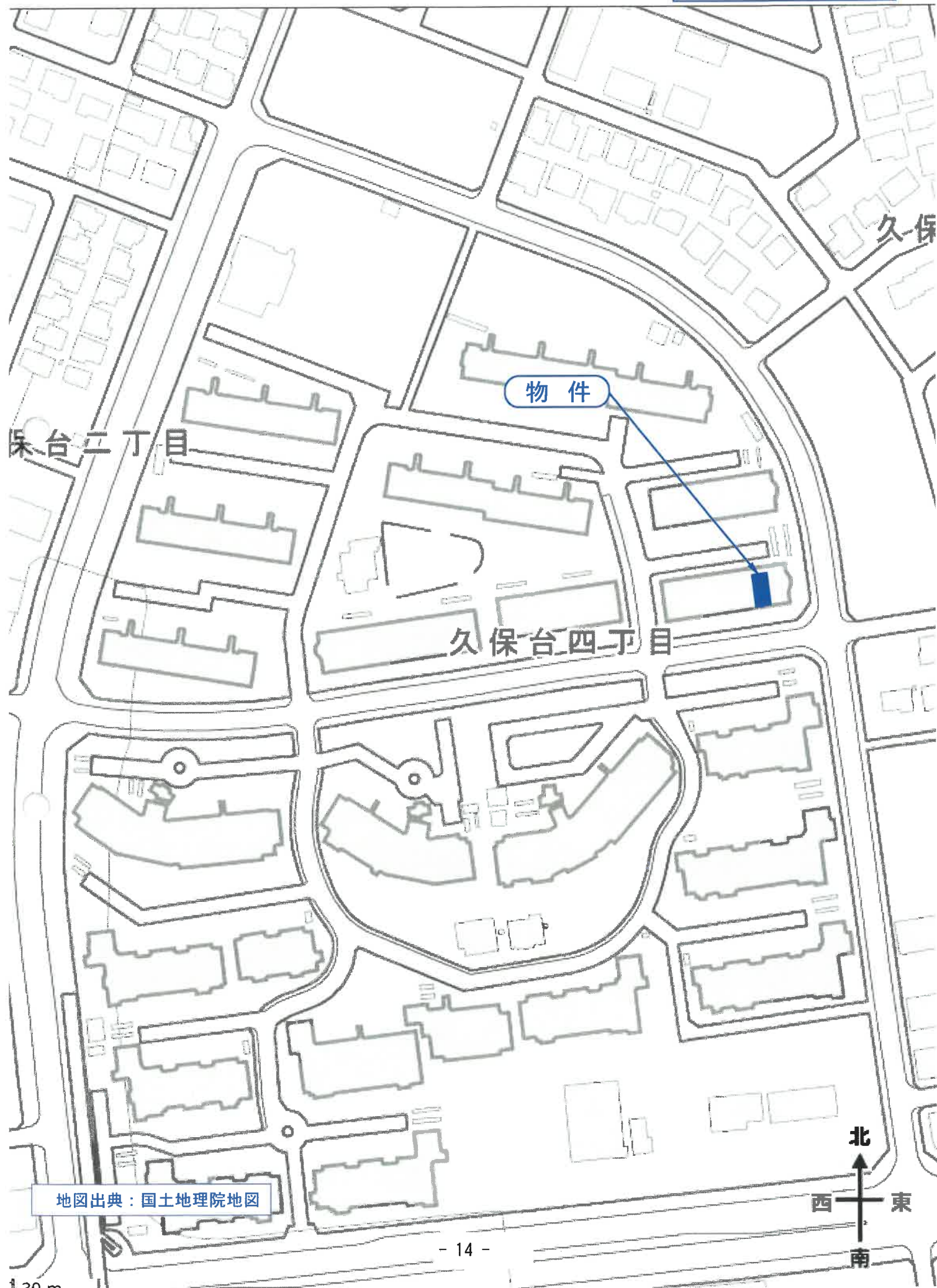
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 228万7391分の7577

物件位置図







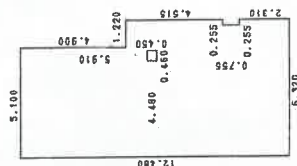
建物図面写

面
区
物
建

家屋番号 久保台4丁目1番5-7-305

建物のある場所

建物番号	305
建物の存する部分	3階



12.480	X	5.100	=	63.548000
7.580	X	0.955	=	7.147700
4.515	X	0.255	=	1.151325
2.310	X	0.255	=	0.589050
0.450	X	0.450	=	-0.207000
合 計				72.496075
庫 面 積				72.49 m ²

癸

類

搜

7

製作

縮尺 $\frac{1}{250}$

請
母

縮尺 $\frac{1}{2000}$

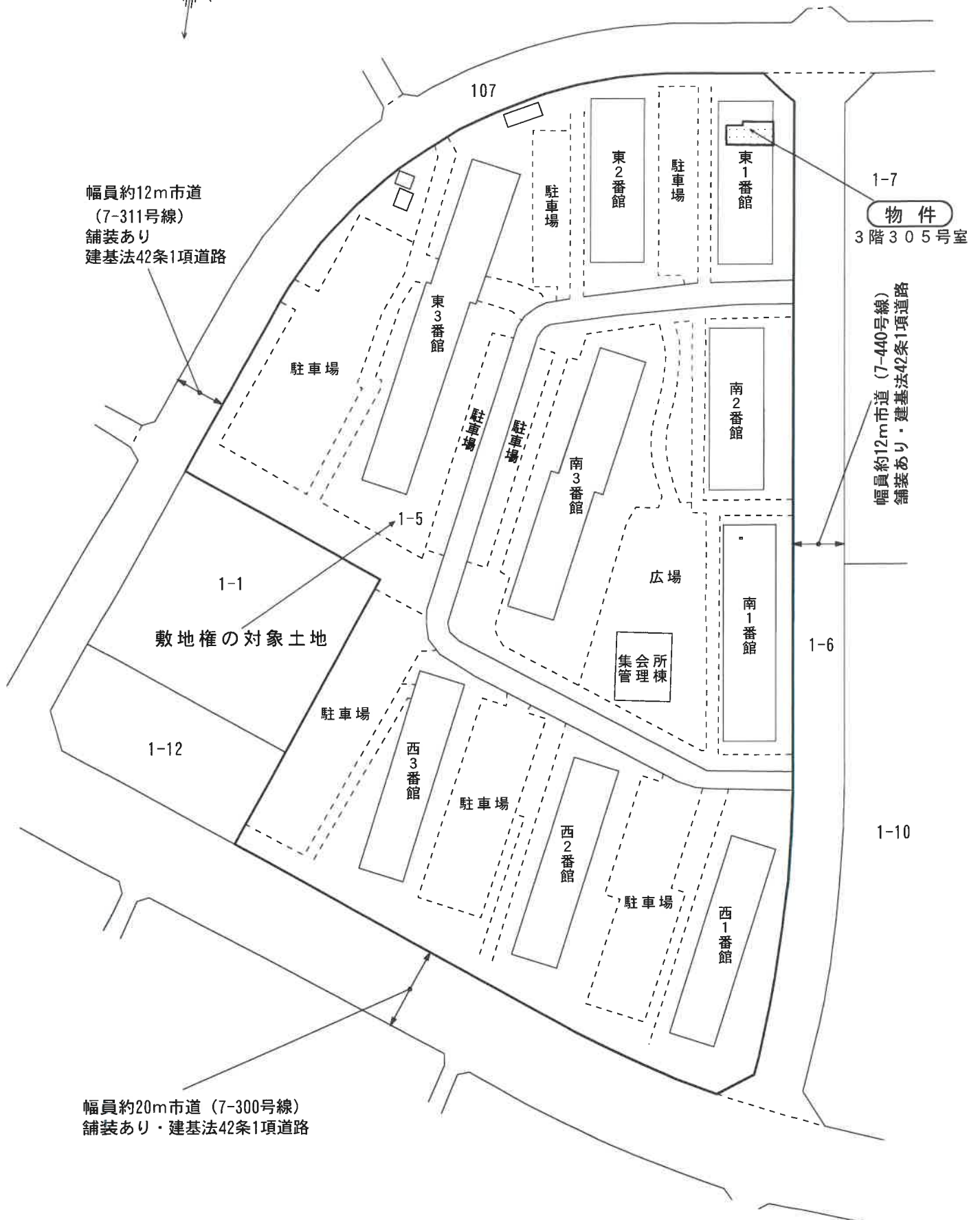
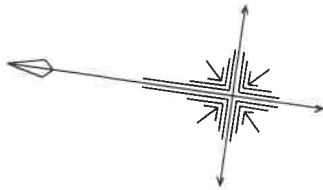
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月5日 水戸地方方法務局龍ヶ崎支局

登記官

鈴木英夫

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)8号

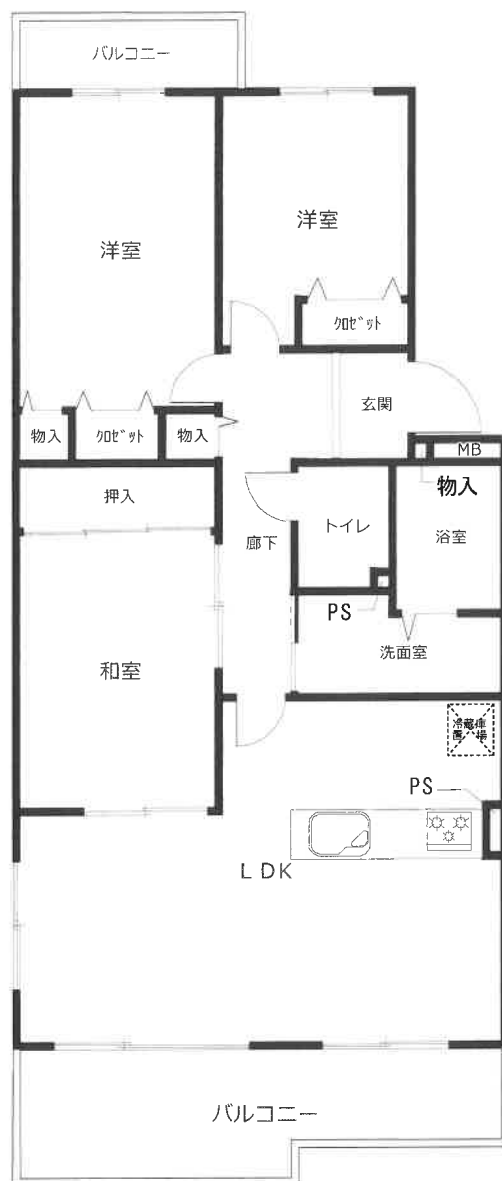


縮尺約 1/1250

建物間取図

物件番号

1



床面積：72.49 m² (登記に同じ)

バルコニー 13.40m²

縮尺約1 / 100