

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 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 9 日 午後 1 時 0 0 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 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 |
| | 地 番 | 3 8 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 3 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 3 8 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 8 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 2 6 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 9 9 . 8 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |
|--|-------|--|



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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, 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 |
| | 地 番 | 389番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 436.32平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 389番地 |
| | 家屋 番号 | 389番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.26平方メートル
2階 48.85平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約99.88平方メートル
2階 48.85平方メートル |
|--|-------|-----------------------------------|



令和 7 年 (ヌ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 17 日受理
令和 7 年 3 月 **28** 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

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 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 |
| | 地 番 | 3 8 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 3 8 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 8 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 2 6 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	本土地上に(崩れた)祠が置かれている。		
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: 1階 約99.88平方メートル		
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		
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	1階のサンルーム部分が増築されている。		
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には私が1人で住んでいます。本件土地も含め、第三者に貸しているところはありません。 2 本件土地について、隣地との境界争いはありません。 3 本件土地について、埋設物や土壌汚染の問題があるか否かはわかりません。本件土地を埋め立てたときに何を使用しているのかわからないためです。 4 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 5 本件建物内での不具合ですが、内壁の亀裂や複数の部屋に雨漏り跡があります。また、床が抜けそうなところや腐っているところもあります。建物自体の傾きもあります。 6 本件建物内で複数の猫を数十年ほど飼っていたことがあります。 7 立入調査期日について承知しました。諸事情により訪問に気づかないことがありますので、何回か声をかけていただいても応答がない場合には、解錠のうえ調査していただいても構いません。 (令和7年3月17日及び26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。
- 3 本件建物内では、Aの陳述欄に記載のとおりの不具合が存在した。

(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 3 月 1 7 日(月)	当 庁	龍ヶ崎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 3 月 1 7 日(月) 16:00-16:40	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 3 月 2 5 日(火) 16:30-16:35	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	☒ 物件1土地上の建物(物件2を除く)の登記記録交付申請(該当なし) ☒ 隣地(地番:389番3)の登記記録取得
令和7年 3 月 2 6 日(水) 11:00-11:30	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
(特記事項) ☒ 令和 7 年 3 月 2 6 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 目的物件には、立会人 を同行して立ち入った。 ☐ 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

←○写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ヌ)3号



道

道

60-2

387

388

390-1

要セットバック
部分約5.8㎡

□井戸

物件 2

□氏神

389-2

物件 1

391

459-1

390-2

389-3

幅員約3.4m市道(6-355号線)
舗装あり・建基法42条2項道路

61

392

62-2

62-1

水

縮尺約 1/250

(6 枚目)

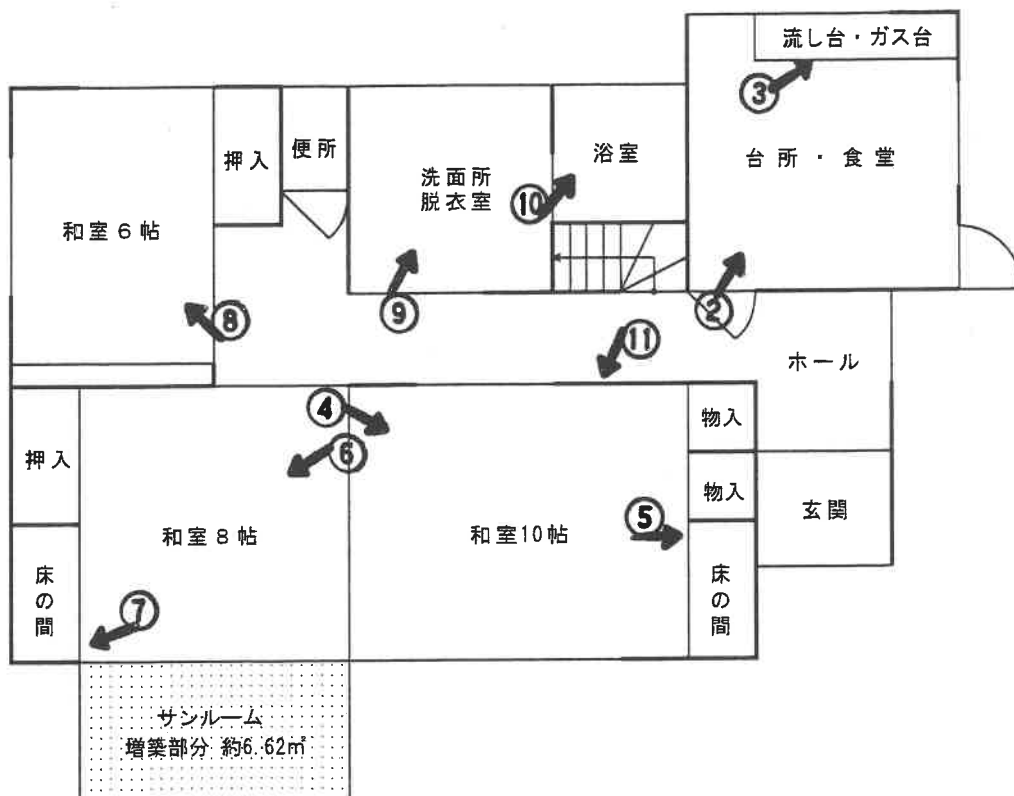
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

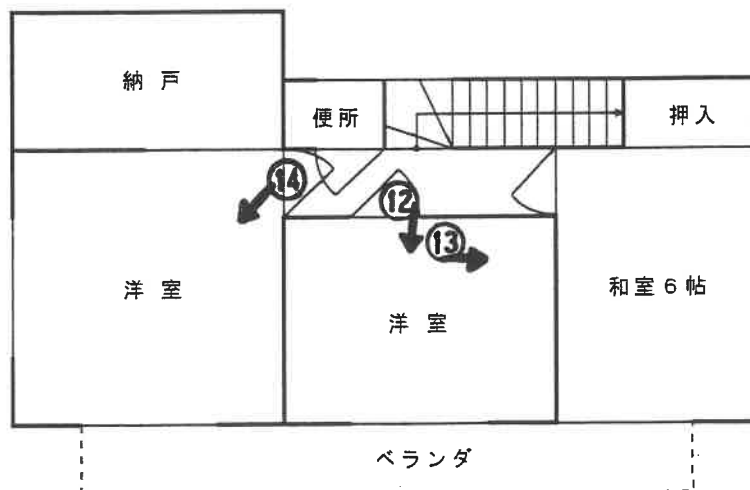
1 階 平面図

床面積：約99.88㎡（増築あり）



2 階 平面図

床面積：48.85㎡（登記に同じ）





①



②



③



④

⑤

雨漏り跡



⑥





⑦

床の損傷



⑧



⑨



⑩



⑪

内壁の亀裂



⑫



⑬

雨漏り跡



⑭

令和 7年（ヌ）第 3号
令和 7年 3月17日 受 命
令和 7年 3月26日 現地調査
令和 7年 3月28日 評 価
令和 7年 4月 1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
増田 潤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 0 0, 0 0 0 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き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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	増築 1階 約99.88㎡ 2階 48.85㎡ 延床面積 約148.73㎡

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	東日本鉄道・常磐線「龍ヶ崎市」駅の南方・道路距離約6km 「豊田(コミュニティーバス)」停留所の西方・約550m（徒歩約7分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	旧小貝川流域に形成された農家集落地域	
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 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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし なし
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）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	幅員約3.4m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) ※系統と連続性は普通程度。	
土地の利用状況等	建物所有者が物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。 ※物件2居宅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（但し、宅内への引き込みは不明） ガス配管：なし 下 水 道：なし （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 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 昭和54年12月15日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 内壁 合板張・ビニールクロス貼・塗壁 等 天井 ビニールクロス貼・ボード貼・合板 等 床 フローリング・畳 等 設備 給排水衛生工事・電気工事 ※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
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅の用途に使用している。
特記事項	①建築確認申請（昭和54年7月2日・竜第166号・住宅・改築）はあるが、検査済の記録がない。 ②内壁の亀裂箇所、天井付近のシミ箇所、床のゆるい箇所等を複数確認したほか、建物全体に傾きが認められる状態にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

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	9,800	1.00	436.32	0.70	2,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 龍ヶ崎(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 9,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：必要なし

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積

エ 建付減価：近い将来の発生が見込まれる建物取り壊し費用を勘案して査定した。

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。

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	280,000	約148.73	0.01	420,000

ウ 現 価 率

経過年数が大きく経済的残存耐用年数を満了しているが、居宅としての使用価値は認められるので現価率を1%と判定した。

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

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	2,990,000	0.35	法定地上権	1,050,000

② 内訳価格及び一括価格

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	2,990,000	-1,050,000		0.97	0.70	1,320,000
2	420,000	+1,050,000		0.97	0.70	1,000,000
一括価格(合計)						2,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4頁「特記事項」①

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 龍ヶ崎(県)-11

所 在：龍ヶ崎市川原代町字道仙田 2 8 6 8 番 4 外

地 目：宅地

価 格：9,800円／m²

位 置：龍ヶ崎市3.4km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：502m²

供給処理施設：なし

接 面 街 路：南市道3.5m

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：周辺に田畑が広がる農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

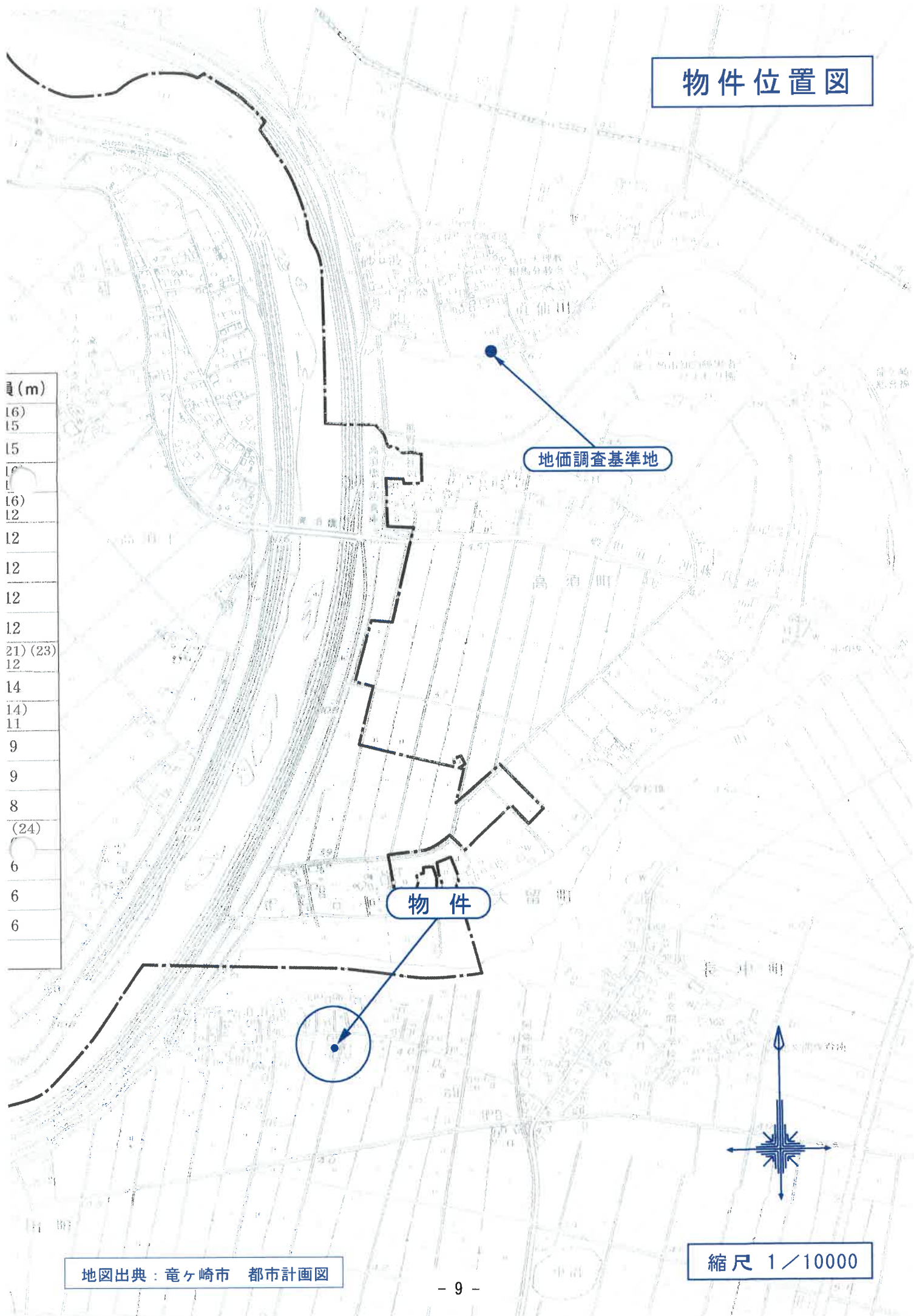
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 測量図写
- 6 建物図面
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

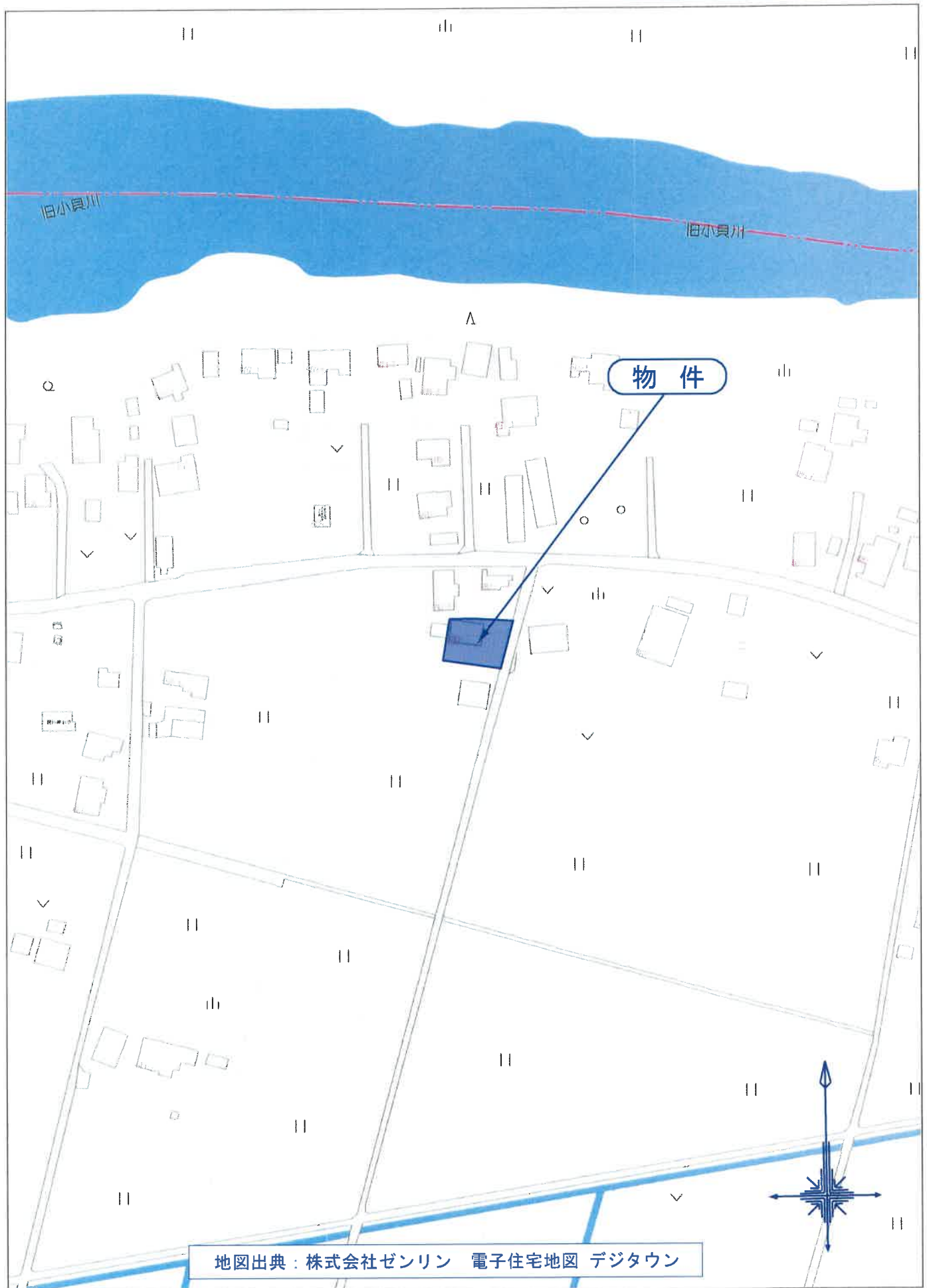
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 |
| | 地 番 | 3 8 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市豊田町字仁東 3 8 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 8 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 2 6 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

物件位置図



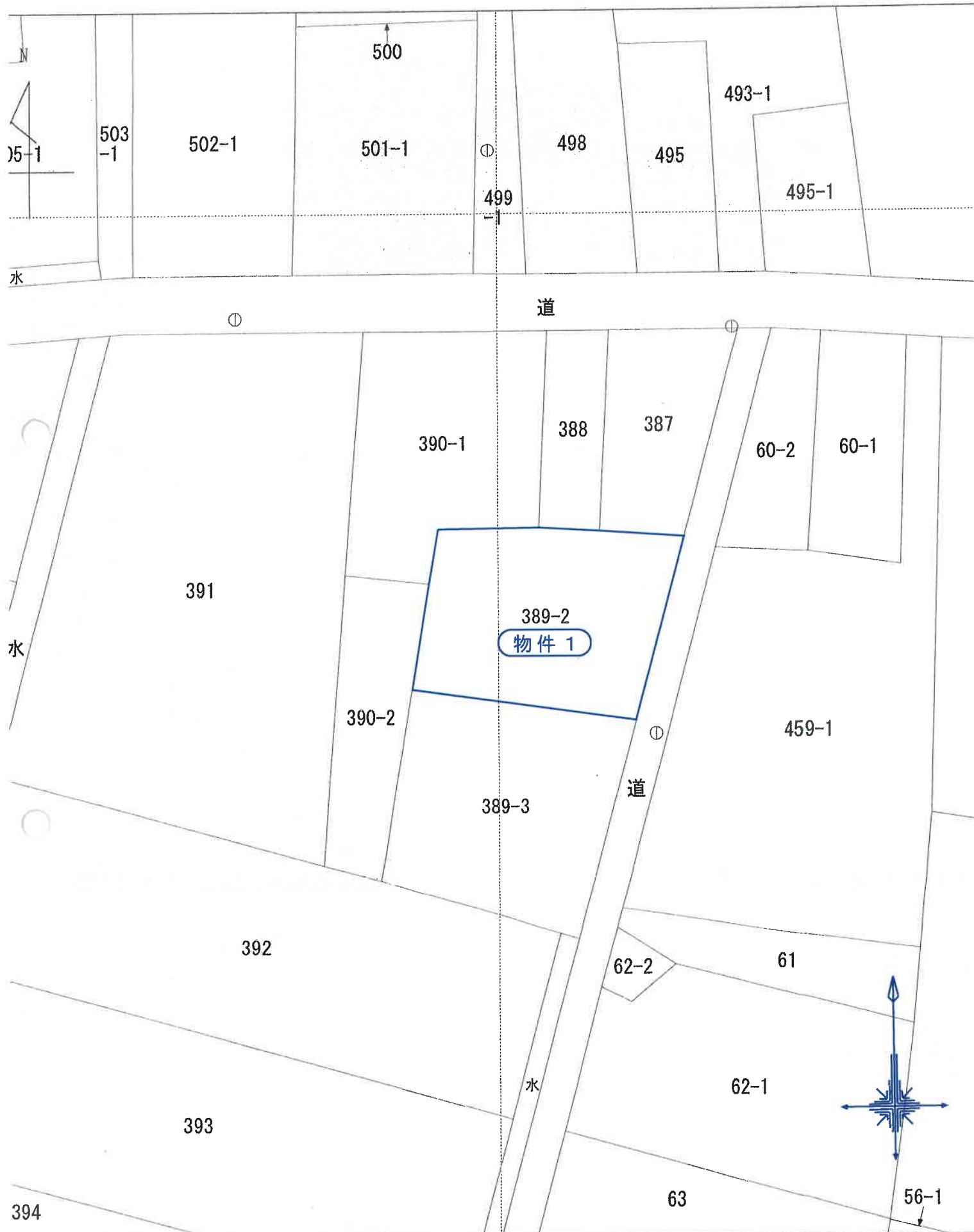
周辺見取図



80m

1:2000

Z24BI 第277号



整理番号

803472

前 389-2 後

地積測量図

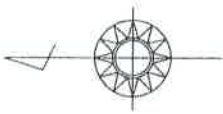
地 番

389-3 389-2.

土地の所在

廣田市豊田町仁康

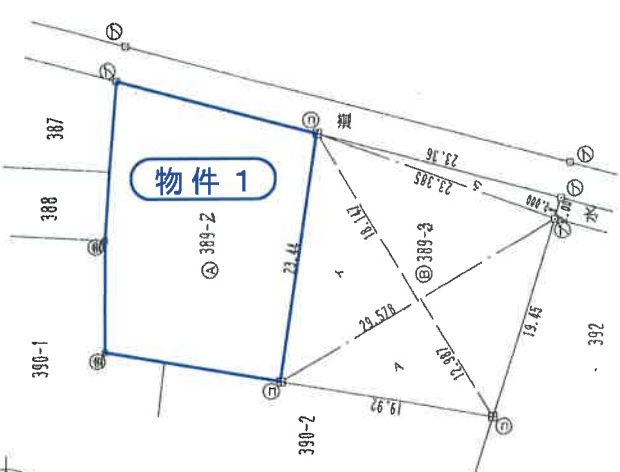
W-22-2、23-1



求 體 表

地帯	④ 389-青			
市	区	町	字	番
ア	29.578	12.987	384.	129486
イ	29.578	18.147	536.	751365
ウ	23.385	2.000	456.	770900
合計		台数	967.	65452
合計		面積	483.	8257260
		密度	483.	82

地番	④ 389-2	残	地
公積	合計面	積	
920.15	483.8257260	436.3242740	
	地積	436.32	㎡



境界点	境界線の種類
④	測 鋸
⑤	金 聖 標
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
+	交 点

作者

人
譜
母

箱尺 1/500

(茨城士郎家屈圖查士会用紙)

H15.10.7

地圖整理番号: M10359

測量図写

學成招五年招男 廿四登記

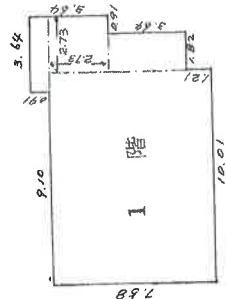
A 3をA 4に縮小

各階平面圖

圖
面
平
繪
名

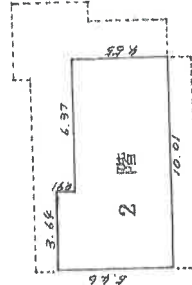
各建 物平 面圖 面圖

建物の所在 龍ヶ崎市 豊田町 字 仁東 389番地



1	求	7.58	$\times 10.01$	$= 75.8758$
2	求	0.91	$\times 3.64$	$= 3.3124$
3	求	2.73	$\times 2.73$	$= 7.4529$
4	求	3.64	$\times 1.82$	$= 6.6248$
合	計			93.2659

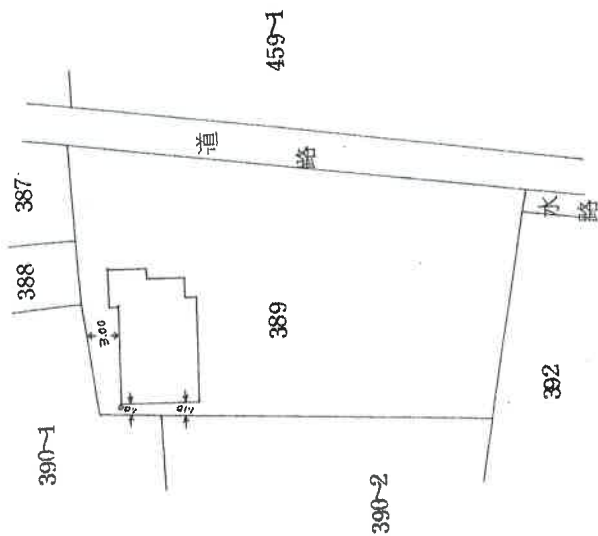
床面積 93.26平方メートル



階積

2 求	5. $46 \times$	3. $64 = 19.$	8744
4. $55 \times$	6. $37 = 28.$	9835	
合 計		48.	8579

床面積 48.85平方メートル



作製者

縮尺 1/250

人請申

縮尺 1/500

第十卷 第十號 附錄 士查會用(紙)

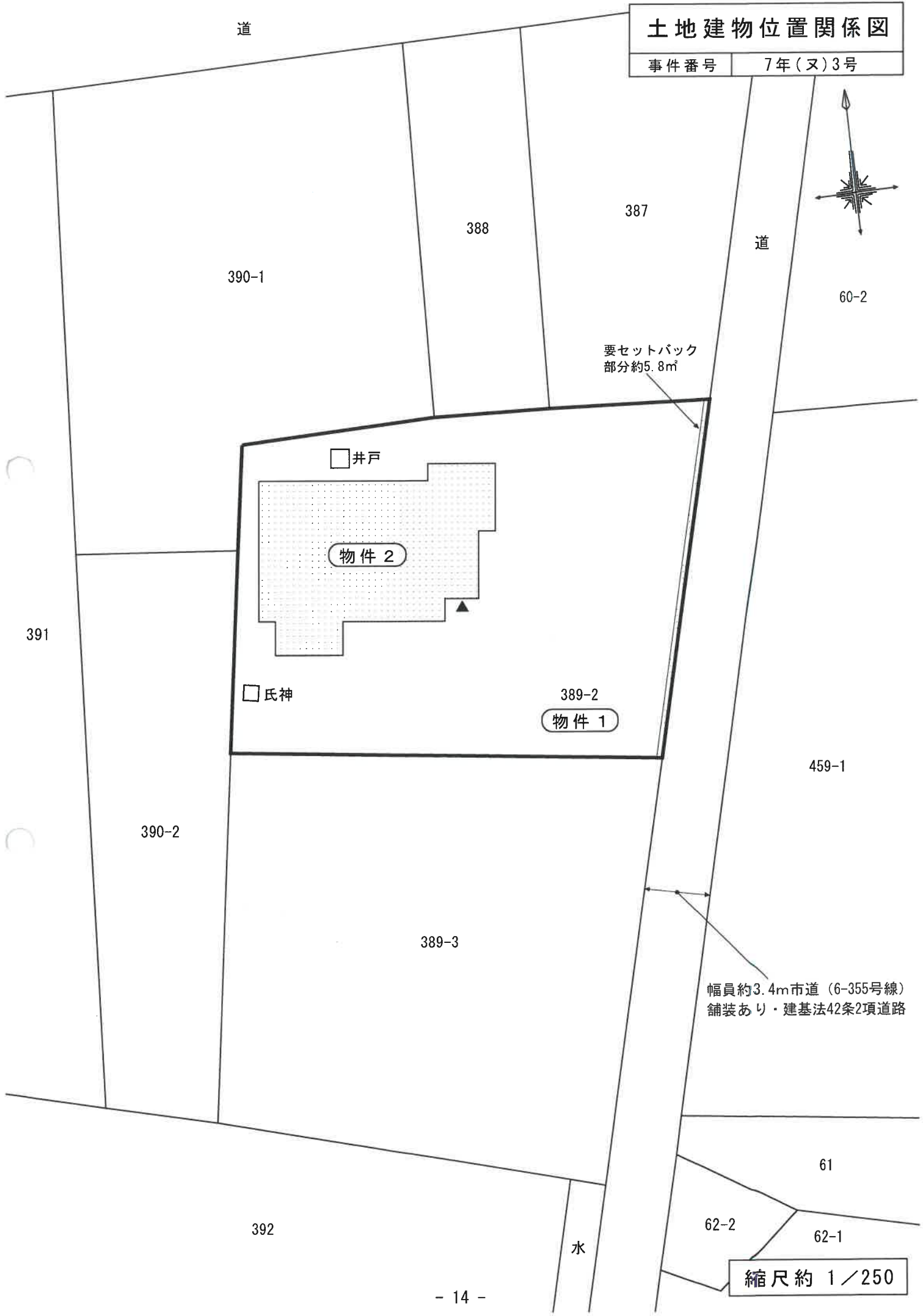
01.6.55

A 3をA 4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号

7年(又)3号

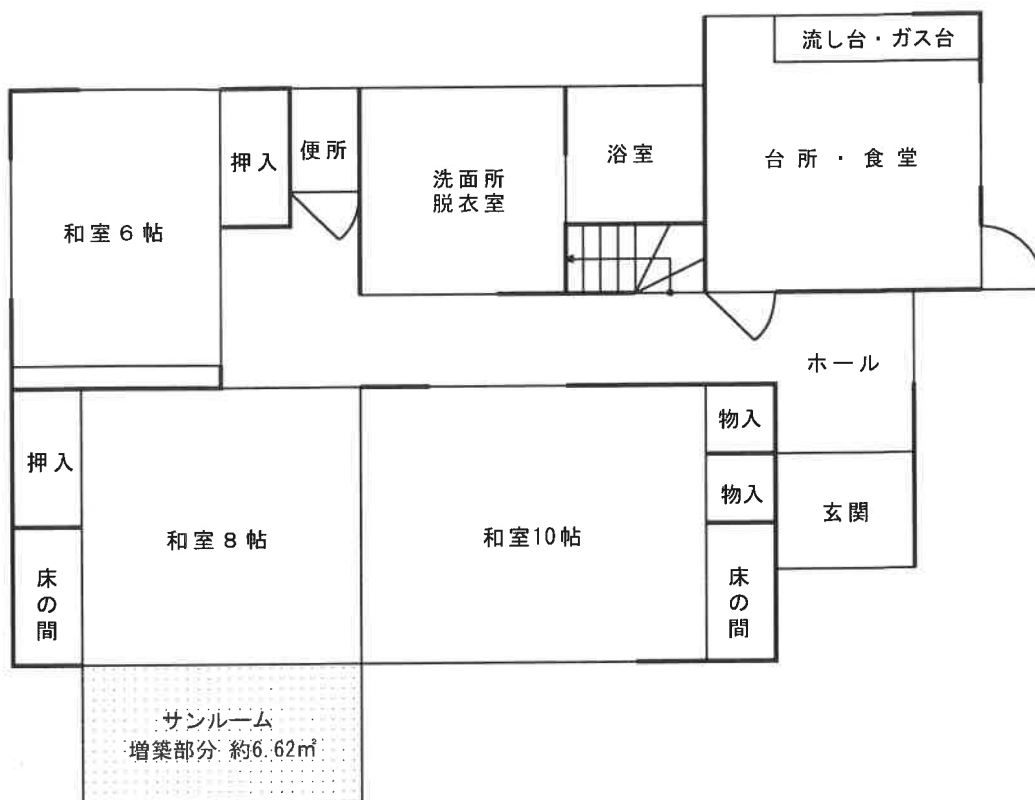


建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

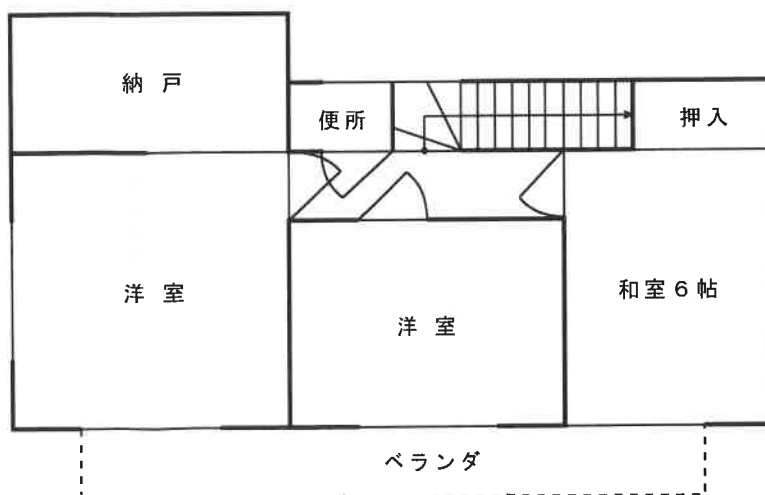
1 階 平 面 図

床面積：約99.88㎡（増築あり）



2 階 平 面 図

床面積：48.85㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100