

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2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10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 6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10月17日 午前 9時00分から 令和 7年10月20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 9月 2日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



913

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	2,510,000 2,008,000	一括	502,000	不明	不明
1	970,000				
2	200,000				
3	1,340,000				



物 件 目 録

1 所 在 取手市櫛木字櫛木
 地 番 4 5 9 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 取手市櫛木字櫛木
 地 番 4 5 8 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 3 6 平方メートル

持分 6 分の 1

3 所 在 取手市櫛木字櫛木 4 5 9 番地 4
 家屋 番号 4 5 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 9 8 平方メートル
 2 階 2 5 . 6 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 8 . 2 9 平方メートル
 2 階 2 5 . 6 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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1～3】

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

【物件番号2】

本件土地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 取手市櫛木字櫛木
地 番 459番4
地 目 雑種地
地 積 111平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 取手市櫛木字櫛木
地 番 458番1
地 目 雑種地
地 積 136平方メートル

持分6分の1

3 所 在 取手市櫛木字櫛木459番地4
家屋 番号 459番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.98平方メートル
2階 25.67平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約48.29平方メートル
2階 25.67平方メートル



令和7年（ケ）第11号
令和7年6月5日受理
令和7年7月**3**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 小 俣 隆 一

（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 取手市柵木字柵木
地 番 4 5 9 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 1 1 平方メートル

所有者 株式会社 J A P A N

2 所 在 取手市柵木字柵木
地 番 4 5 8 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 3 6 平方メートル

共有者 株式会社 J A P A N 持分 6 分の 1

3 所 在 取手市柵木字柵木 4 5 9 番地 4
家屋 番号 4 5 9 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 9 8 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル

所有者 株式会社 J A P A N

(土地・建物用)

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)
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)
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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。物件2の土地は、雑種地として利用されている。 □「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: 1階 約48.29㎡
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	
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
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 本件物件は、現在、誰も住んでいないと思います。昼間は誰も出入りしていませんし、夜も明かりが灯っていません。 2 見かけなくなったのは、今年の春ころだったのではないかと思います。
■ A (所有者会社の代表者)	1 本件物件は、空き家の状態で所有者会社が管理しています。増改築はしていません。 2 本件建物について、経年相当の損傷箇所があります。雨漏りはありません。シロアリ被害は無いと思います。 3 土地の境界で問題となっていることはありません。 4 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 5 敷地内に置いてあるジェットスキーは当社のもものではありません。競売になるまでには片付けるつもりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、経年相当の損傷のほか、天井や壁、床に汚損箇所があった。壁紙の剥離箇所があった。

(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6月5日(木)	当庁執行官室	取手市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年6月9日(月) 16:45-16:55	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影 ■近隣者から聴取
令和7年6月10日(火)	当庁執行官室	所有者に対し照会書送付、回答書受領
令和7年6月26日(木) 14:55-15:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
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7年6月26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、技術者に解錠させたところAが臨場した。

☐ 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

7年(ケ)11号

440-22

440-9

440-4

440-5

440-10

441-3

440-14

440-16

440-20

440-18

440-3

441-2

道

幅員約3m市道(2-4401号線)

舗装あり・建基法42条2項道路

459-1

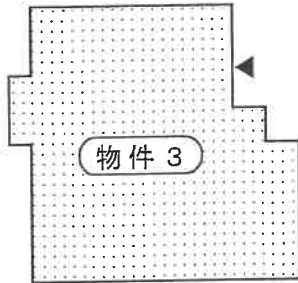
建築計画概要書の
敷地参入部分

459-5

458-7

457-4

460-1



物件 3

459-4

物件 1

458-1

物件 2

458-6

457-10

459-3

458-5

458-3

457-11

460-2

458-4

458-2

457-15

459-2



縮尺約 1/200

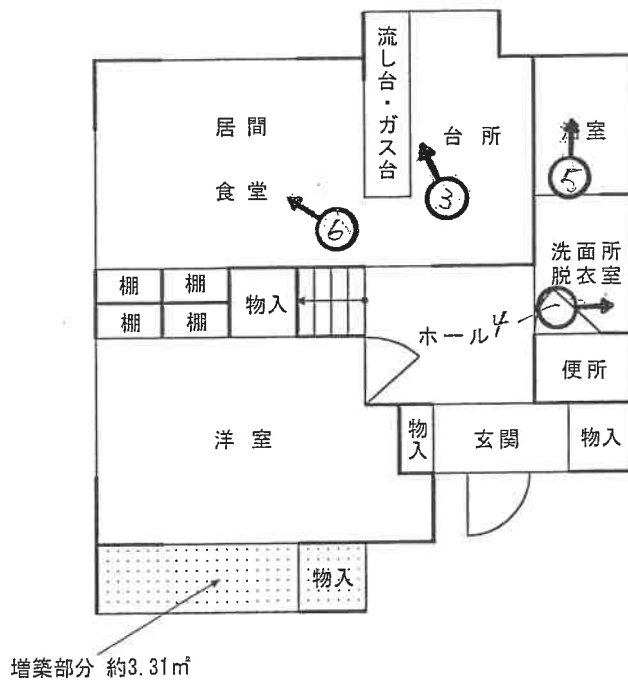
(6 枚目)

建物間取図

物件番号	3
種類	居宅

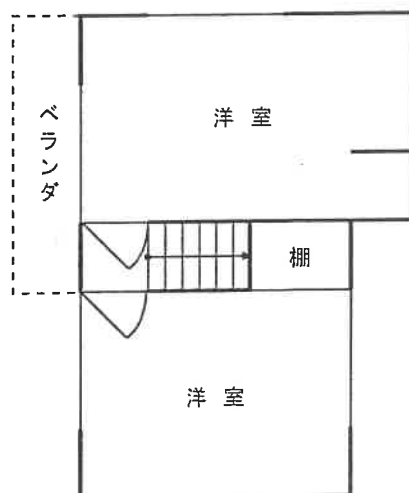
1 階 平 面 図

床面積：約48.29㎡（増築あり）



2 階 平 面 図

床面積：25.67㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100

写真1



写真2





写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7年（ケ）第 11号
令和 7年 6月 5日 受 命
令和 7年 6月26日 現地調査
令和 7年 6月27日 評 価
令和 7年 7月 3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, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 3 4 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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	宅 地
2	所在地番目積	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	1階 約48.29m ² 2階 25.67m ² 延床面積 約73.96m ²

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	東日本鉄道・常磐線「藤代」駅の北西方・道路距離約1.9km 「旭町」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	小貝川河川敷に近接し、小規模一戸建一般住宅が集積する住宅地域。行き止まり街路や狭小幅員の街路が多く、各画地はやや雑然と配置されている。	
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種低層住居専用地域 40% 80% 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3m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） ※系統と連続性はやや劣る	
土地の利用状況等	①物件1 土地所有者が物件3居宅を所有して敷地の用途に使用している。 （物件3居宅の法定地上権の成立を考慮して評価） ②物件2 雑種地（建築基準法上の道路に該当しない路地状敷地）の用途に使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり（集中LPガス） 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) 昭和53年 3月 3日新築 経過年数 約47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 金属系サイディング張 内 壁 ビニールクロス貼 天 井 ビニールクロス貼 床 クッションフロア 設 備 給排水衛生工事・電気工事・ガス配管工事 ※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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空家）の用途に使用している。
特 記 事 項	①建築確認申請（昭和52年8月8日・S52藤第191号・用途：専用住宅）はあるが、検査済の記録がない。 ②天井や壁の汚損箇所、壁紙の剥離箇所等を確認した。 ③所有者によると雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査が必要となる。 ④対策を要する飛散性（露出吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている形跡は見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

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1）

目的土地の建付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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	25,100	1.00	111	0.90		2,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/102.0 \times 100/105.0 = 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+5

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建付地価格（物件2）

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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	25,100	0.50	136	$\frac{1}{6}$	280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/102.0 \times 100/105.0 = 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+5

イ 個別格差：共有持分分割の困難性・持分売却市場性▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/6

③ 建物価格（物件3）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	230,000	約73.96		0.05	850,000

エ 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ため、観察減価法を適用しして、建物の現価率を5%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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	2,510,000	0.45	法定地上権	1,130,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③ オ) 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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	2,510,000	-1,130,000		1.00	0.70	970,000
2	280,000			1.00	0.70	200,000
3	850,000	+1,130,000		0.97	0.70	1,340,000
一括価格 (合計)						2,510,000

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 地価公示価格 取手-5

所 在：取手市櫛木字櫛木352番39

地 目：宅地

価 格：26,800円／㎡

位 置：藤代1.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道, ガス, 下水

接 面 街 路：南西市道5m

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

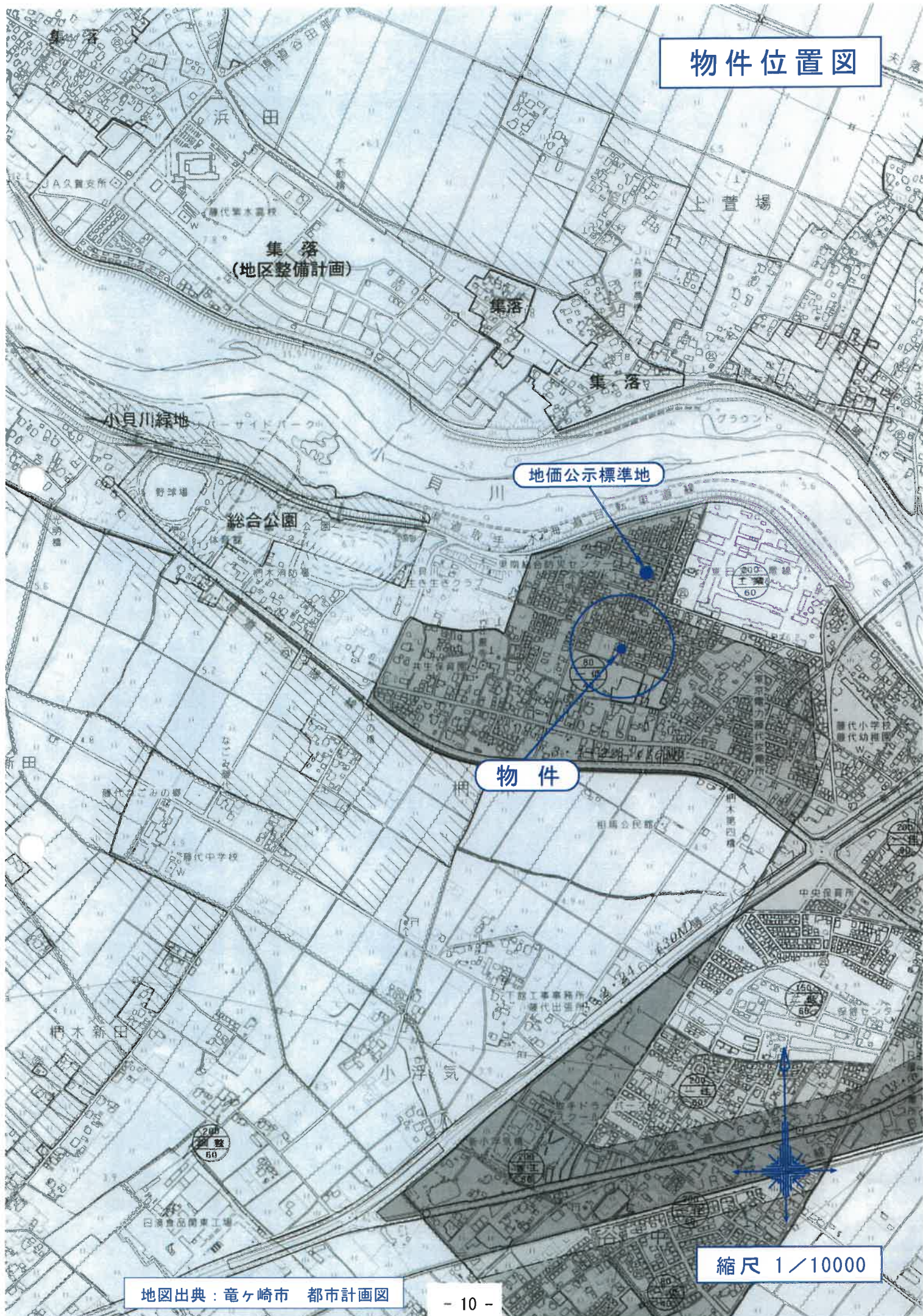
物 件 目 録

1 所 在 取手市櫛木字櫛木
地 番 4 5 9 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 1 1 平方メートル
所有者 A

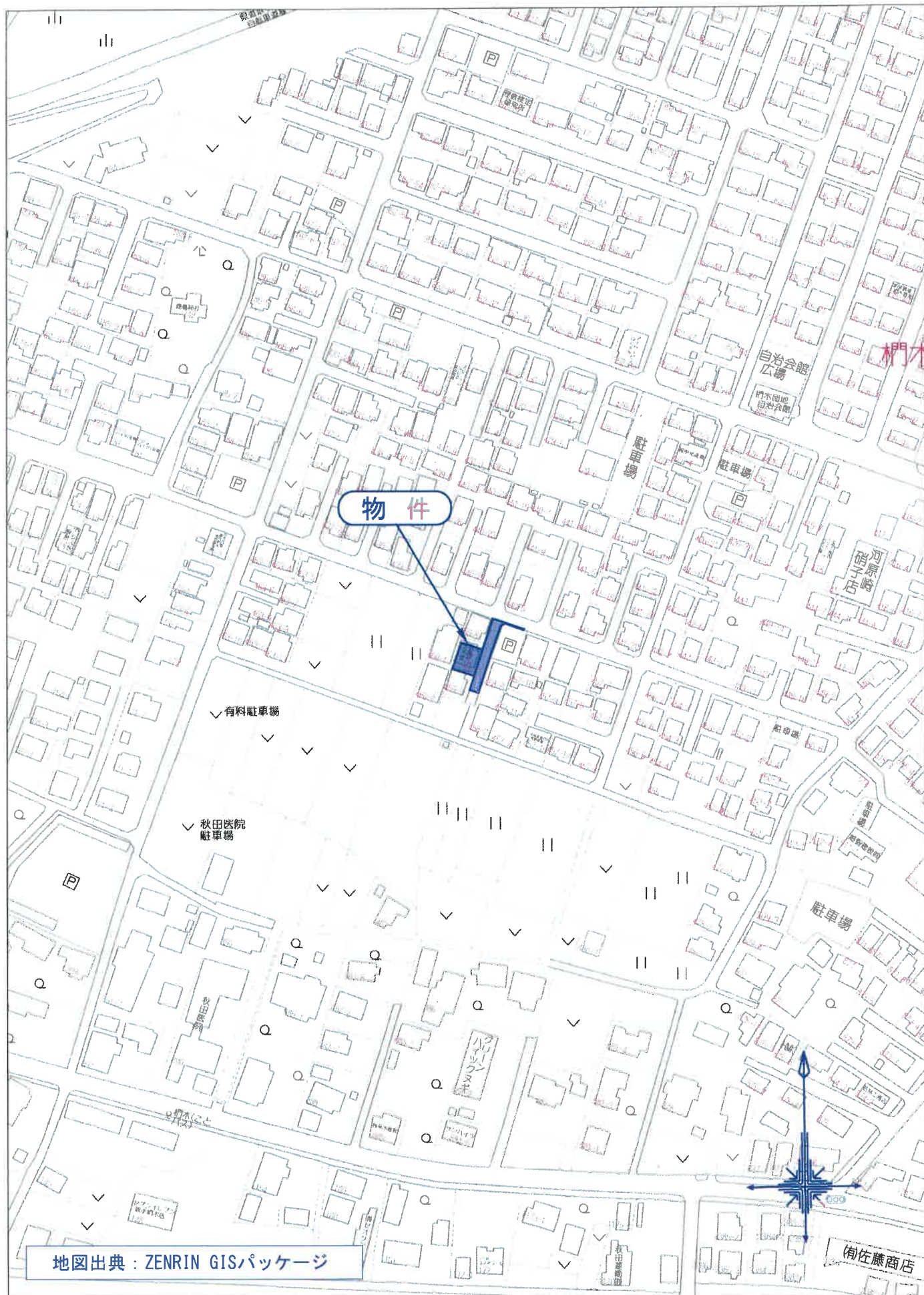
2 所 在 取手市櫛木字櫛木
地 番 4 5 8 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 3 6 平方メートル
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 取手市櫛木字櫛木 4 5 9 番地 4
家屋 番号 4 5 9 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.98平方メートル
2階 25.67平方メートル
所有者 A

物件位置図



周辺見取図



地図出典：ZENRIN GISパッケージ

80m

1:2000

Z24BI 第277号



登記年月日：昭和52年4月11日

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19日 水戸地方建設局取手出張所 登記係

A3をA4に縮小

前458-1 後459-1 新

土地積測量図

地番	458-6・7, -1 459-3・4・5, -1
土地の所在	北相馬郡藤代町網木字網木
取手市	

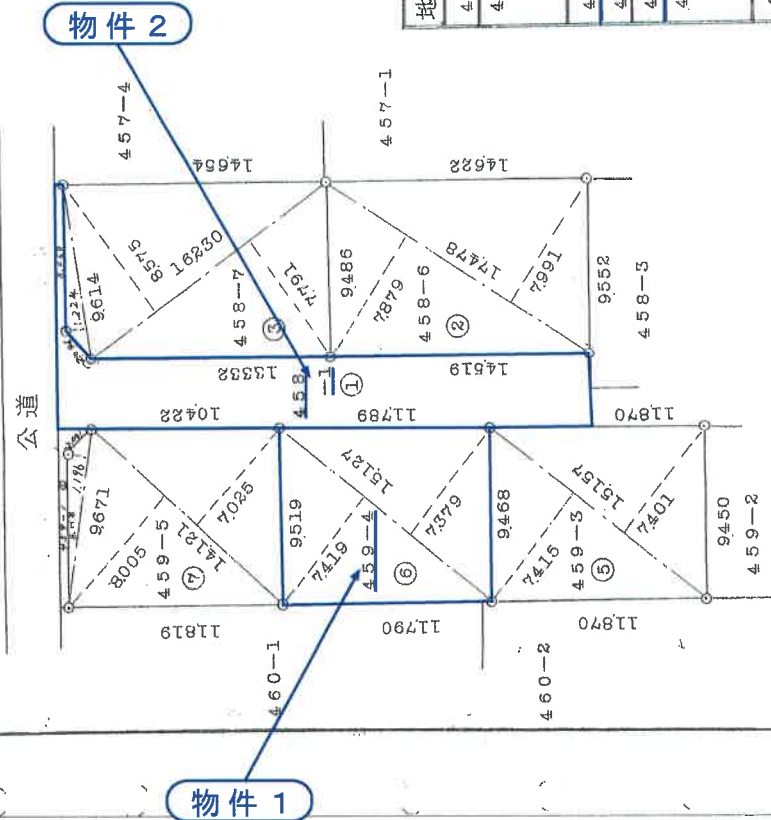
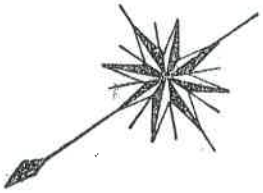
整理番号 025348

3450350

作製年月日
昭和52年4月9日

作製者

申請人



登記年月日：昭和53年3月10日

整理番号

528787

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

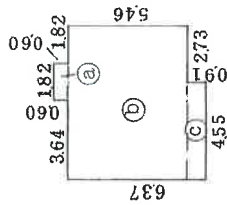
459-4

建物の所在

北相馬郡藤代町大字桐木字柵木459番地4

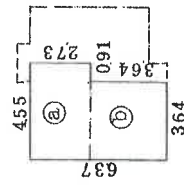
取手市

1階平面図



②	182	×	060	=	10920
①	728	×	546	=	397488
③	455	×	091	=	41405
計					449813
床面積					4498m ²

2階平面図



②	455	×	273	=	124215
①	364	×	364	=	132496
計					256711
床面積					2567m ²

(日調連12)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(取手市)

建物表示登記図面

建物図面

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19日 水戸地方裁判所取手出張所

登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)11号

440-22

440-9

440-4

440-5

440-10

441-3

440-16

440-20

440-18

440-3

441-2

道

幅員約3m市道(2-4401号線)
舗装あり・建基法42条2項道路

459-1

建築計画概要書の
敷地参入部分

459-5

458-7

457-4

460-1

物件 3

459-4

物件 1

458-6

457-10

458-1

物件 2

459-3

458-5

458-3

457-11

460-2

458-4

458-2

459-2

457-15



縮尺約 1/200

建物間取図

物件番号

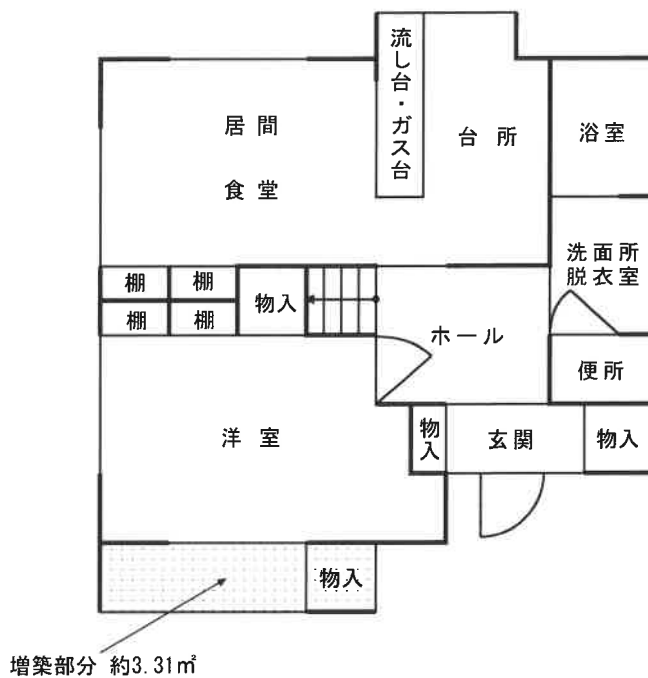
3

種類

居宅

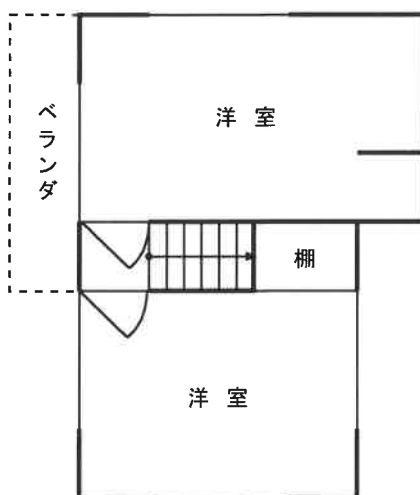
1 階 平 面 図

床面積：約48.29㎡（増築あり）



2 階 平 面 図

床面積：25.67㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100