

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 8 年 1 月 15 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 12 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 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 11 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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	1,250,000 1,000,000	一括	250,000	41,028	9,903
1	1,230,000				
2	10,000				
3	10,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市戸頭六丁目 1番地

建物の名称 戸頭第1住宅10号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸頭六丁目 1番10の24

建物の名称 6-1-10-406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 53.26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 取手市戸頭六丁目1番

地 目 宅地

地 積 32998.93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 178万5870分の5326

2 所 在 取手市戸頭六丁目 1番地

家屋 番号 1番4の21

種 類 ポンプ室



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 105.02平方メートル

持分1785870分の5326

3 所 在 取手市戸頭六丁目 1番地

家屋 番号 1番9

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 97.49平方メートル

持分1785870分の5326



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市戸頭六丁目 1番地

建物の名称 戸頭第1住宅10号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸頭六丁目 1番10の24

建物の名称 6-1-10-406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 53.26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 取手市戸頭六丁目1番

地 目 宅地

地 積 32998.93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 178万5870分の5326

2 所 在 取手市戸頭六丁目 1番地

家屋 番号 1番4の21

種 類 ポンプ室



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 105.02平方メートル

持分1785870分の5326

3 所 在 取手市戸頭六丁目 1番地

家屋 番号 1番9

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 97.49平方メートル

持分1785870分の5326



令和7年（ヌ）第15号
令和7年7月10日受理
令和7年8月28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 取手市戸頭六丁目1番地

建物の名称 戸頭第1住宅10号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 戸頭六丁目1番10の24

建物の名称 6-1-10-406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 53.26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 取手市戸頭六丁目1番

地 目 宅地

地 積 32998.93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 178万5870分の5326

所有者 A

2 所 在 取手市戸頭六丁目1番地

家屋番号 1番4の21

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 105.02平方メートル

共有者 A 持分1785870分の5326

3 所 在 取手市戸頭六丁目1番地

家屋番号 1番9

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 97.49平方メートル

共有者 A 持分1785870分の5326

(区分所有建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	茨城県取手市戸頭六丁目1番10-406号	
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 6,500 円 修繕積立金 10,000 円	令和7年7月23日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある (令和 年 月分～令和 年 月分) { 管理費 円 修繕積立金 円 遅延損害金 円 (年 %, 規約 条)
管 理 費 等 照 会 先	戸頭第一住宅管理組合	
そ の 他 の 事 項		
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)

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	
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：
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(共)有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を ポンプ室 として共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
敷 地	「土地建物位置関係図」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

(2-2枚目)

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
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(共)有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 集会所・事務所 として共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
敷地	「土地建物位置関係図」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

(2－3枚目)

(関係人の陳述等用)

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)	1 本件不動産には私が住んでいます。

(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 本物件は共同住宅の4階にあり、エレベーターはない。
- 3 保安上の理由により、物件2建物の内部には立ち入ることができなかった。
- 4 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7月10日(木)	当 庁	■取手市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年7月15日(火) 11:00-11:15	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月18日(金)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和7年8月21日(木)	当 庁	■債務者に解錠予告通知書を送付
令和7年8月27日(水) 10:30-11:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■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 7年 8月27日 物件1建物是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)

←○ 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(ア)15号

幅員6m市道
2086号線

1
敷地権の対象土地

6-1-12号棟

6-1-13号棟

6-1-14号棟

物件1

6-1-11号棟

4階406号室

6-1-7号棟

6-1-10号棟

6-1-8号棟

物件3

集会所・事務所

6-1-6号棟

6-1-4号棟

6-1-5号棟

6-1-3号棟

6-1-2号棟

6-1-1号棟

幅員9m市道
2089号線

幅員10m市道
2116号線
歩道専用道路

②

物件2

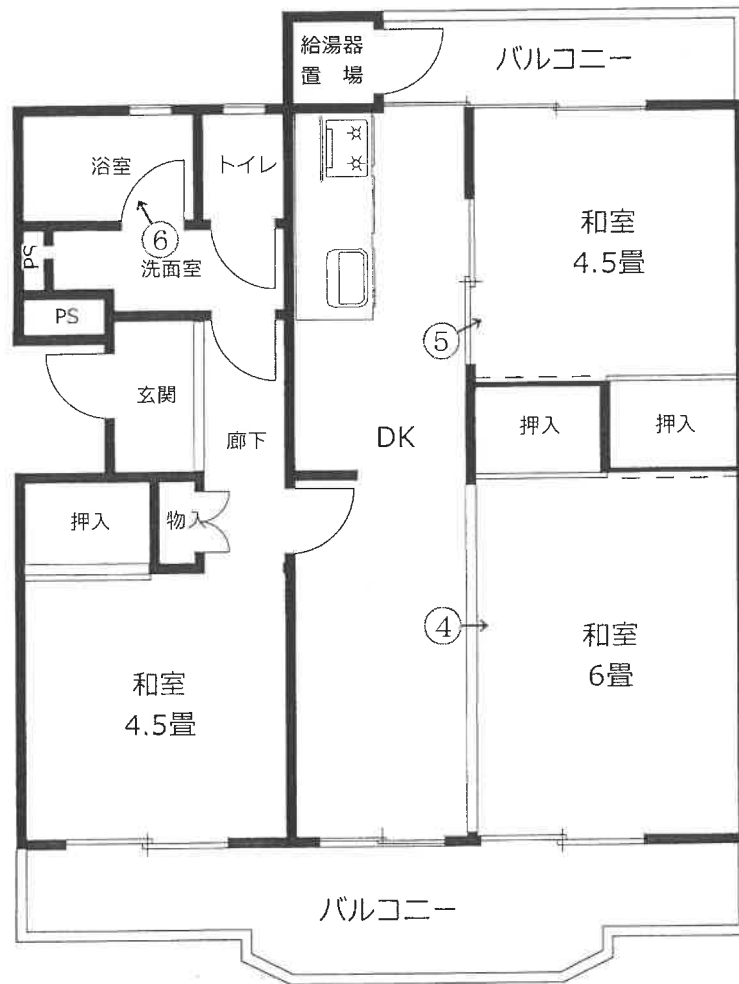
ポンプ室

幅員16m市道
2097号線

縮尺約 1/1250

建 物 間 取 図

物 件 番 号	1
種 類	居宅

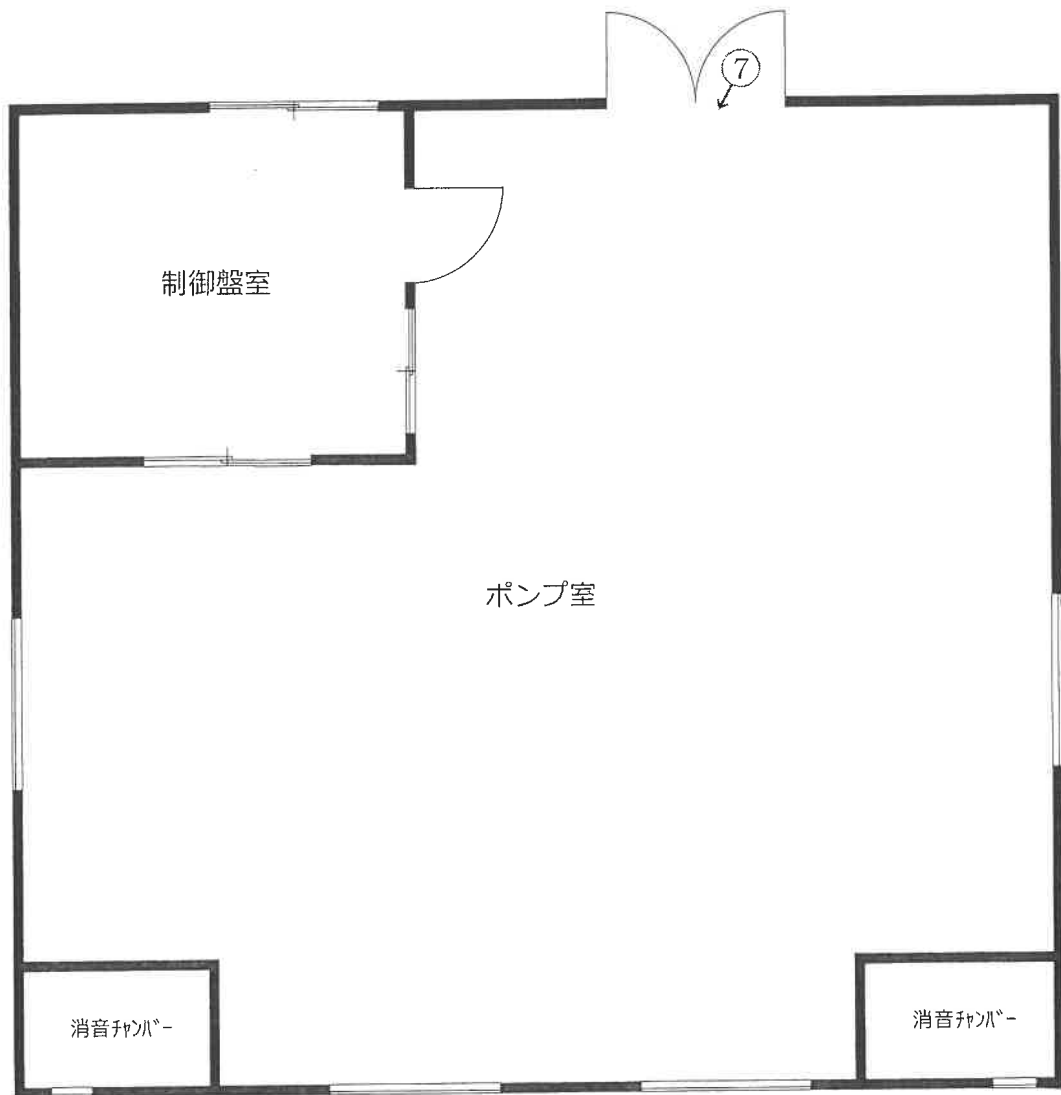


床面積： 5 3 . 2 6 m² (登記に同じ)

バルコニー 約10.58m²

建物間取図

物件番号	2
種類	ポンプ室

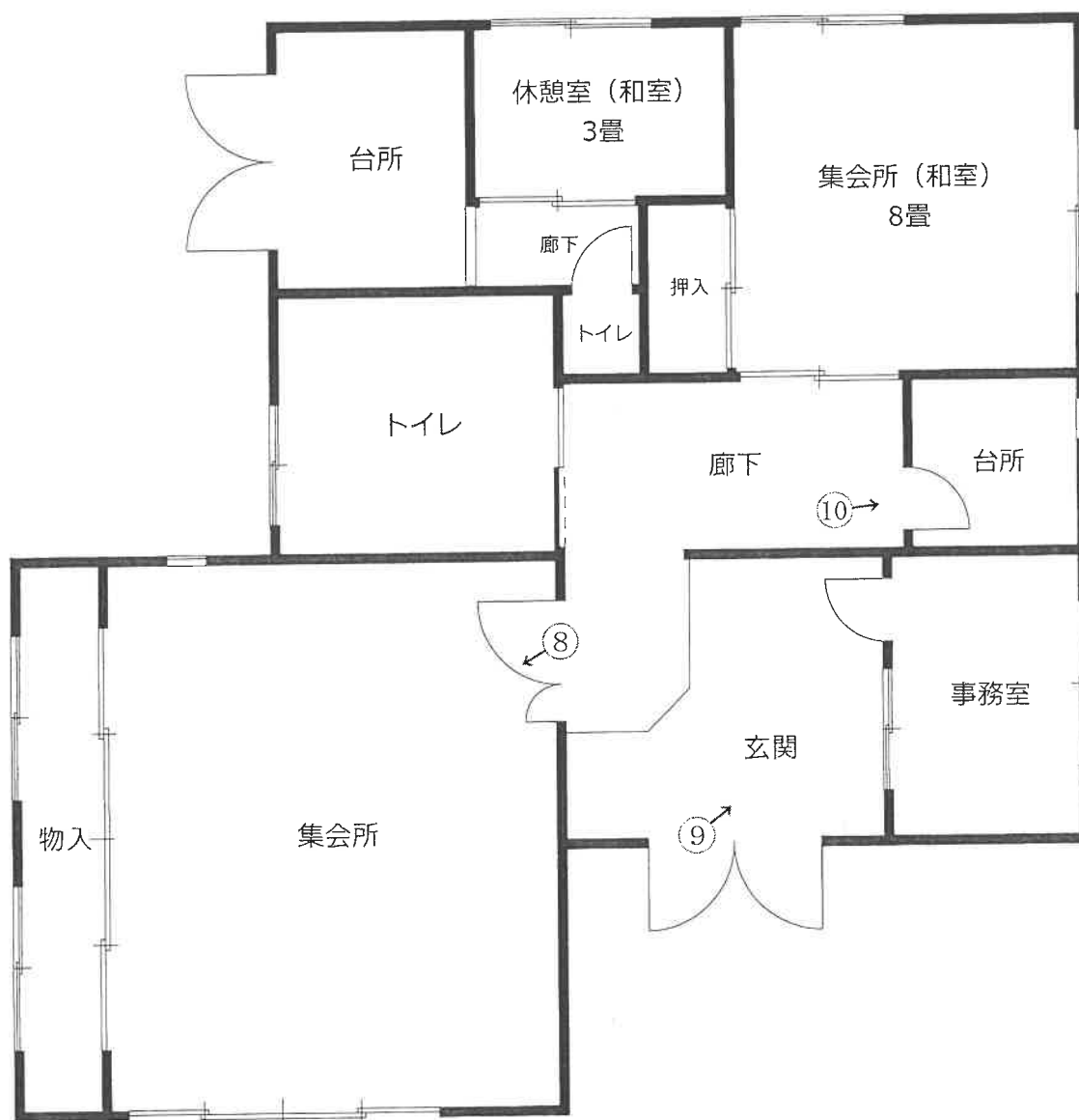


床面積： 1 0 5 . 0 2 m² (登記に同じ)

縮尺約1 / 1 0 0

建物間取図

物件番号	3
種類	集会所・事務所



床面積： 9 7 . 4 9 m² (登記に同じ)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



写真番号10



令和 7年（ヌ）第 15号
令和 7年 7月10日 受 命
令和 7年 8月27日 現地調査
令和 7年 8月27日 評 価
令和 7年 8月28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 (マンション)	金 1, 230, 000円

番号	評 価 額
物件2 (建物)	金 10, 000円
物件3 (建物)	金 10, 000円

合 計 価 格
金 1, 250, 000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。

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	(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	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
令和7年7月23日現在、共益費用等の滞納はない。売却時までに滞納が発生する可能性については、本評価では、競売市場修正に含める。			

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1)

1 敷地(土地の符号1)の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	関東鉄道・常総線「戸頭」駅の南西方・道路距離約450m 「戸頭公民館前(コミュニティバス)」停留所の南東方約300m (徒歩約4分) ※別添「物件位置図」参照	
付 近 の 状 況	土地区画整理によって整然と区画された戸建住宅を主とする大規模住宅団地地域である。本物件は集合住宅地区に位置する。	
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 60% 200% 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	幅員約16m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 幅員約10m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 幅員約9m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 幅員約6m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(四方路接面画地)。	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む集合住宅13棟及び物件2・3等の附帯建物、工作物(自転車置場、駐車場舗装等)の敷地ないし用地に使用されている。 ※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 (物件1)

マンション名	戸頭第1住宅10号棟	
建物の用途	共同住宅 (10号棟の総戸数: 約30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	昭和50年 8月29日新築 約50年 満了
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根: 陸屋根・防水仕上 外壁: アクリルリシン吹付け	
設備等	駐車場・駐輪場・ゴミ置場・受水槽・舗装工事 等共用部分	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理会社による管理: 管理員(日勤) 平日9時~17時	
管理の状況	普通程度	

特 記 事 項	①建築確認の記録は次のとおり 建築確認番号・確認年月日 ：県計第41号・昭和49年5月1日 検査済証番号・交付年月日 ：検第6号・昭和50年9月29日 ②令和11年に大規模修繕が計画されている。 ③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。
---------	---

(2) 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	4 階部分・西から 1 戸目・南西向き	
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：クロス 等 床：畳・クッションフロア 等 内 壁：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		要修繕箇所が各所に認められる状況にあり、劣る。	
管 理 費 等		管 理 費 6,500円 修繕積立金 10,000円 滞納額（遅延損害金含む） 0円（令和7年7月23日現在）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		建物所有者が居宅の用途に使用している。	
特 記 事 項		専有部分は4階に位置するが、エレベーターはない。	

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	53.26	0.04	500,000

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50年，経済的全耐用年数50年，経済的残存耐用年数0年，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価30%)÷0.04

(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
50,900	0.52	32,998.93	0.80	5326/1785870	2,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/97 = 50,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲3 交通・接近条件▲5 環境条件＋5

イ 個別格差：地積広量減価▲50 四方路接面画地加算＋3

- 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。
 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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 (階層・位置 ・品等程度) ウ	共有持分 割合 エ	積算価格 (円) $(ア+イ) \times ウ \times エ = オ$
500,000	2,080,000	0.67		1,730,000

- ウ 個別格差：階層別・位置別効用比、専有部分の保守管理状態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	共有持分 割合 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
50,000	0.67	53.26		1,780,000

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、専有部分の保守管理状態等を考慮して査定した。

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) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	1,730,000	1.00	1,730,000
② 比準価格	1,780,000	1.00	1,780,000
③ 調整後の価格			1,750,000

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) $ア \times イ \times ウ \times エ - オ = カ$
1,750,000	1.00	0.70	1.00	0	1,230,000

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：必要なし(令和7年7月23日現在、共益費用等の滞納はない。売却時まで滞納が発生する可能性については、競売市場修正に含める。)

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件2, 3)

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	関東鉄道・常総線「戸頭」駅の南西方・道路距離約450m 「戸頭公民館前(コミュニティバス)」停留所の南東方約300m (徒歩約4分) ※別添「物件位置図」参照	
付 近 の 状 況	土地区画整理によって整然と区画された戸建住宅を主とする大規模住宅団地地域である。本物件は集合住宅地区に位置する。	
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 60% 200% なし 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	幅員約16m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 幅員約10m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 幅員約9m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 幅員約6m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(四方路接面画地)。	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む集合住宅13棟及び物件2・3等の附帯建物、工作物(自転車置場、駐車場舗装等)の敷地ないし用地に使用されている。 ※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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年 8月29日新築 約50年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	第3目的物件欄記載のとおり コンクリート陸屋根 モルタルリシン吹付 内壁材による仕上なし 天井材による仕上なし 土間コンクリート敷 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。
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	普通	
建物の利用状況	建物所有者が共有部分（ポンプ室）の用途に使用している。	
特 記 事 項	石綿（アスベスト）材の除去作業が過去実施済。	

(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50年 8月29日新築 経過年数 約50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 コンクリート陸屋根 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 OP塗、ビニールクロス貼 天 井 ボード天井 床 Pタイル貼・畳敷 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。
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	普通
建物の利用状況	建物所有者が共有部分（集会所・事務所）の用途に使用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	105.02	$\frac{5326}{1785870}$	0.01	10,000

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 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 共有持分割合 : 5326/1785870

エ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数45.0年, 経済的残存耐用年数0.0年,
観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 残価率1%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 1\% + (1 - 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0\%) = 0.01$$

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	200,000	97.49	$\frac{5326}{1785870}$	0.01	10,000

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 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 共有持分割合 : 5326/1785870

エ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数45.0年, 経済的残存耐用年数0.0年,
観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 残価率1%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 1\% + (1 - 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0\%) = 0.01$$

2 評価額の判定

① 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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
2	10,000	0	1.00	1.00	0.70	10,000
3	10,000	0	1.00	1.00	0.70	10,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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-14

所 在：取手市戸頭3丁目14番19「戸頭3-14-28」

地 目：宅 地

価 格：49,000円/㎡（対前年変動率 1.20%）

位 置：戸頭、1.2km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
（建蔽率60%，容積率200%）高度地区3種

地域の概要：中規模の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 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 取手市戸頭六丁目 1 番地

建物の名称 戸頭第 1 住宅 10 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸頭六丁目 1 番 10 の 24

建物の名称 6-1-10-406 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 53.26 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 取手市戸頭六丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 32998.93 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 178 万 5870 分の 5326

所有者 A

2 所 在 取手市戸頭六丁目 1 番地

家屋 番号 1 番 4 の 21

物 件 目 録

種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 105.02平方メートル
共有者 A 持分1785870分の5326

3 所 在 取手市戸頭六丁目 1番地

家屋 番号 1番9
種 類 集会所・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 97.49平方メートル
共有者 A 持分1785870分の5326

物件位置図

戸頭駅

戸頭公民館前停留所

物件

地価調査基準地

戸頭区画整理区域
(約130.6ha)

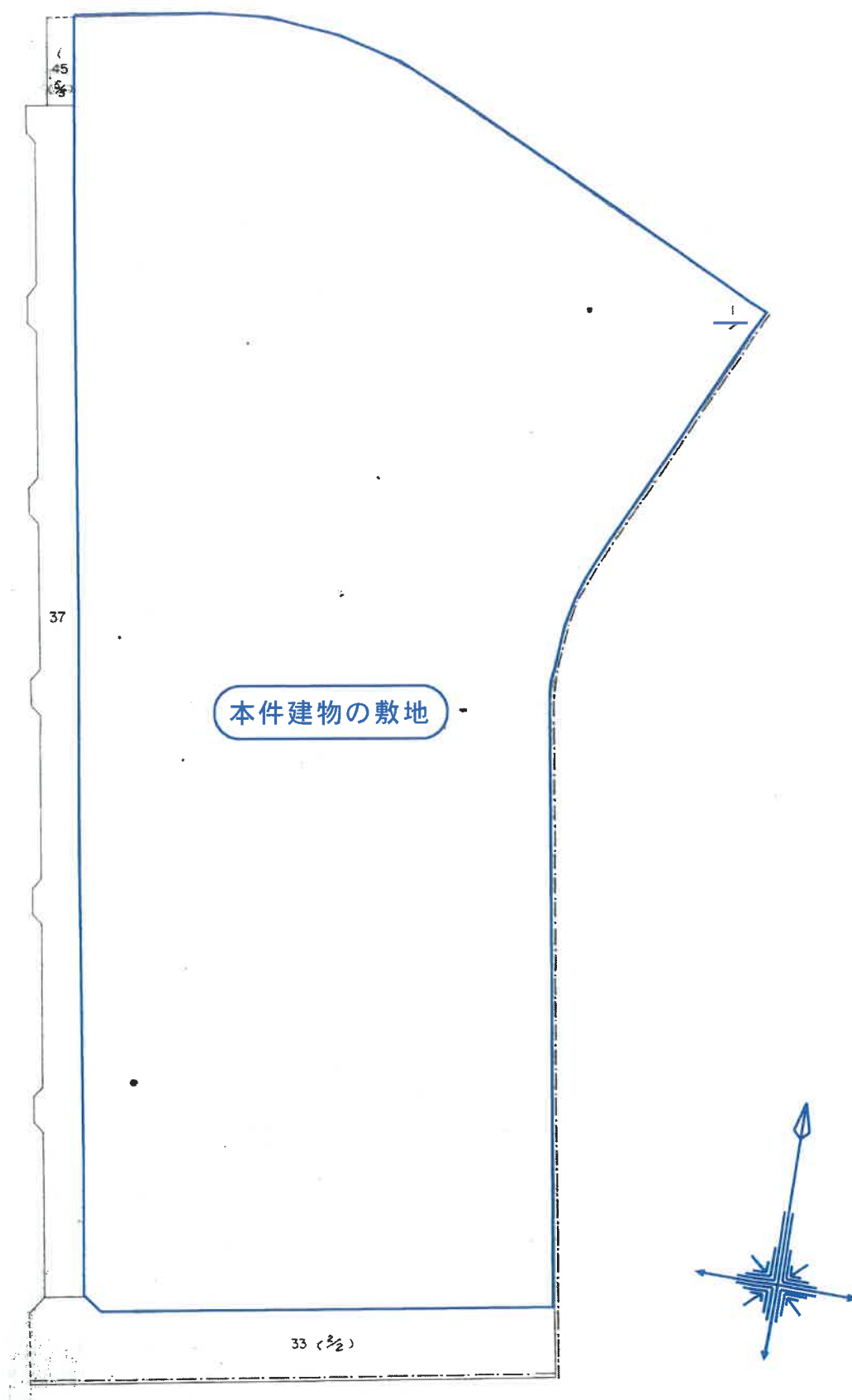
列

(m)	延長(m)
25	6,140
	380
	170
地内に、約 (ただし、崇	
22	3,150
	120
	190
18	8,280
	740
25	5,880
	820
	2,100
	7,890

地図出典：取手市 都市計画図

縮尺 1/10000





建物表示登記図面

登記年月日：昭和51年7月28日

整理番号	516233
------	--------

家屋番 号 戸頭 ~~658番24~~ ^{61目} 1-10-24

建築物の所在
取手市大字戸頭字榎戸 658. 665. 666 同番地名
(阪越地同所仮符号49番)

4. 分層の存在する

昭和51年6月30日	作製者
作製年 月 日	作製者

作者

縮尺 1/1000

地圖整理番号: M51972

 $(1/2)$

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和51年7月28日

整理番号 516232

家屋番号 戸頭番 61 1-10-24

建物の所在 取手市大字戸頭字複戸658-665-666 同番地乙
(仮換地同所仮符号49番)

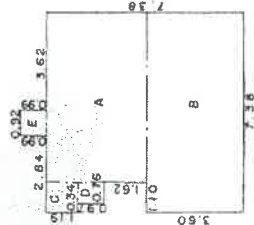
各階平面図

6-1-10-406

作製年月日
昭和51年6月30日
作製者

面積計算表

A	6.28	X	3.78	=	23.7384
B	7.38	X	3.60	=	26.5680
C	1.10	X	1.19	=	1.3090
D	0.76	X	0.97	=	0.7372
E	0.92	X	0.99	=	0.9108
					53.2634



専有床面積 53.26

各階部分

A3をA4に縮小

縮尺 1/200

建物表示登記図面

建物図面写

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。
(水戸地方公務局取手出張所管轄)
令和7年4月15日 東京法務局港出張所

登記官

不点70号

作製年月日
昭和51年6月30日
作製者

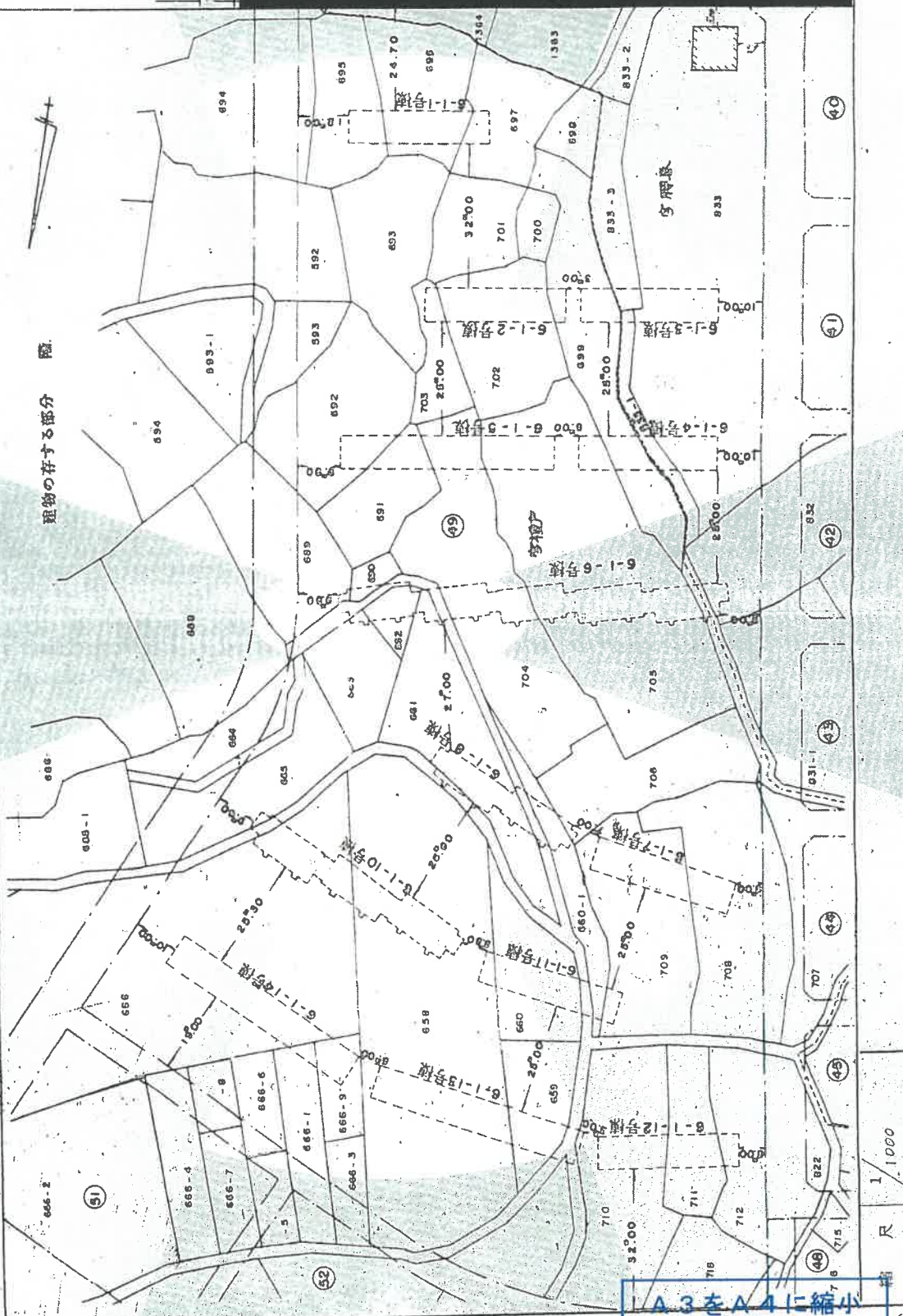
建物図面

建物の存する部分 陸

整理番号 516449

家屋番号 003番地 1-4-2

建物の所在 取手市大字戸頭字腰巻 83番地
(旧換地固所最付号49番)



登記年月日 昭和51年7月28日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
(水戸地方支務局取手出張所寄贈)
令和7年4月15日 東京支務局提出済

登記係

登記年月日：昭和51年7月28日

整理番号 516448

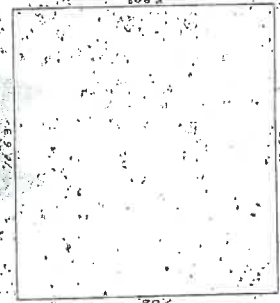
家屋番号 030021 1-4-21

建物の所在 東京都大田区東大田 833番地
（原簿地番所係番号49番地）

各階平面図

昭和51年7月28日
作製者

作製年 月 日



面積計算表

床面積 104.02 m²

A3をA4に縮小

縮尺 1/200

建物表示登記図面

建物図面写

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。
（水戸地方法律局取手出張所管轄）
令和7年4月15日 東京法律局港出張所

登記官

建物図面写

建物表示登記図面

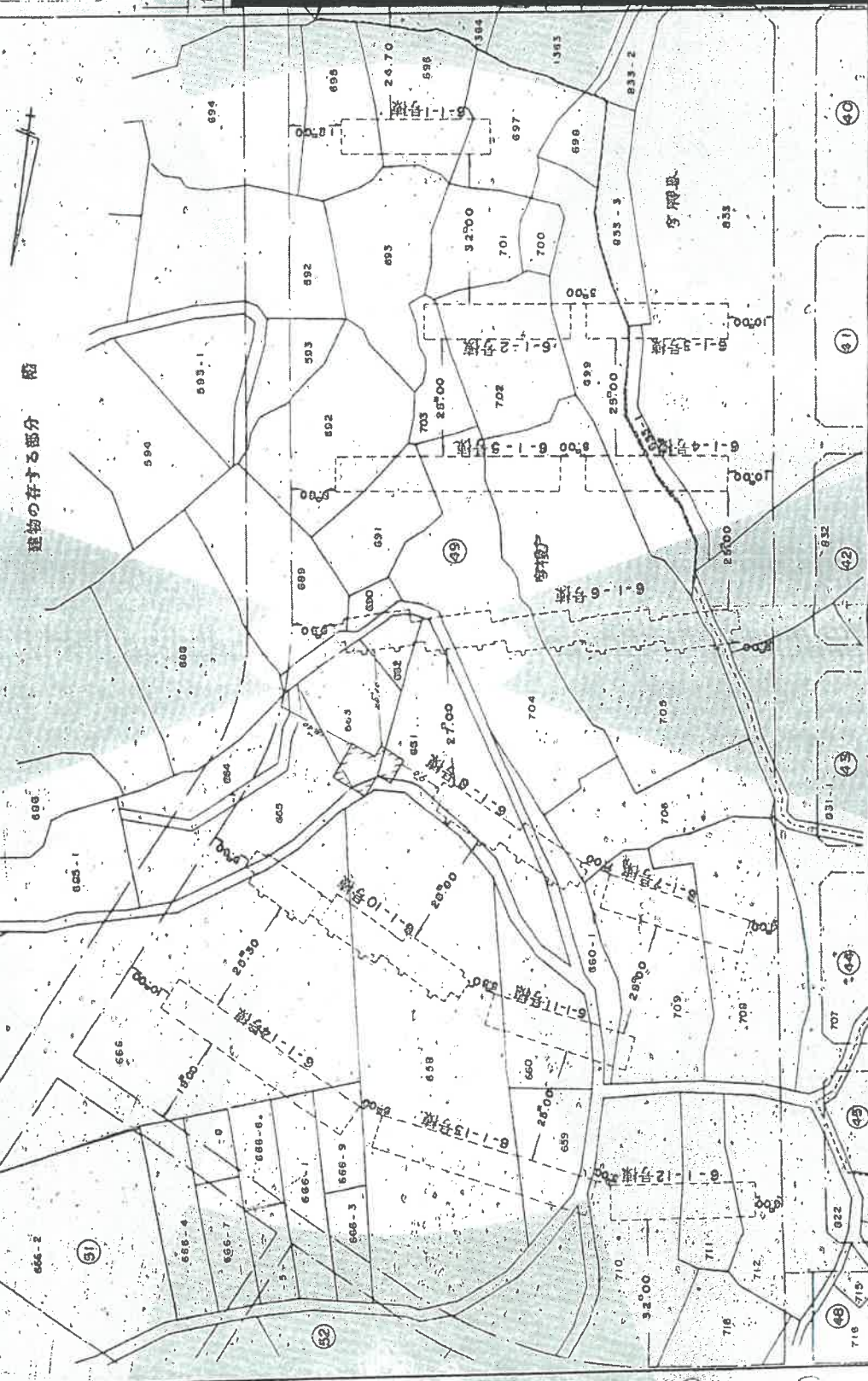
早稲田町

建物図面

作製年月日
昭和51年6月30日
作製者

整理番号 516447
家屋番号 1-9

建物の所在 東京都大田区大田661-661-665 同番地
(仮称地所収特第49番)



縮尺 1/1000

登記年月日：昭和51年7月28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。

(本庁地方事務局取手出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局港出張所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年7月28日

整理番号 516446

家屋番号 4613

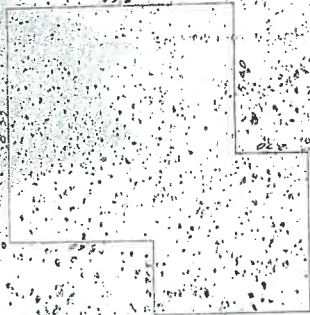
9

建物の所在地 取手市大字千波中板戸685番地47
(旧取手町685番地47番地)

図面 平面 各階

図面 平面 各階

作製年 月 日
昭和 51 年 7 月 28 日
作製者



面積計算表

27.49	18.4	504.81
12.5	8.6	107.50
合計		612.31

床面積 27.49 m²

縮尺 1/200

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。
(水戸地方支務局取手出張所蔵)
令和7年5月12日 東京支務局港出張所

登記官

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ア)15号

幅員6m市道
2086号線

敷地権の対象土地

6-1-12号棟

6-1-13号棟

6-1-14号棟

物件1

6-1-11号棟

4階406号室

6-1-10号棟

6-1-7号棟

6-1-8号棟

物件3

集会所・事務所

6-1-6号棟

6-1-4号棟

6-1-5号棟

6-1-3号棟

6-1-2号棟

6-1-1号棟

物件2

ポンプ室

幅員9m市道
2089号線

幅員10m市道
2116号線
歩道専用道路

幅員16m市道
2097号線

縮尺約 1/1250

建物間取図

物件番号	1
種類	居宅



床面積： 53.26 m² (登記に同じ)

バルコニー 約10.58m²

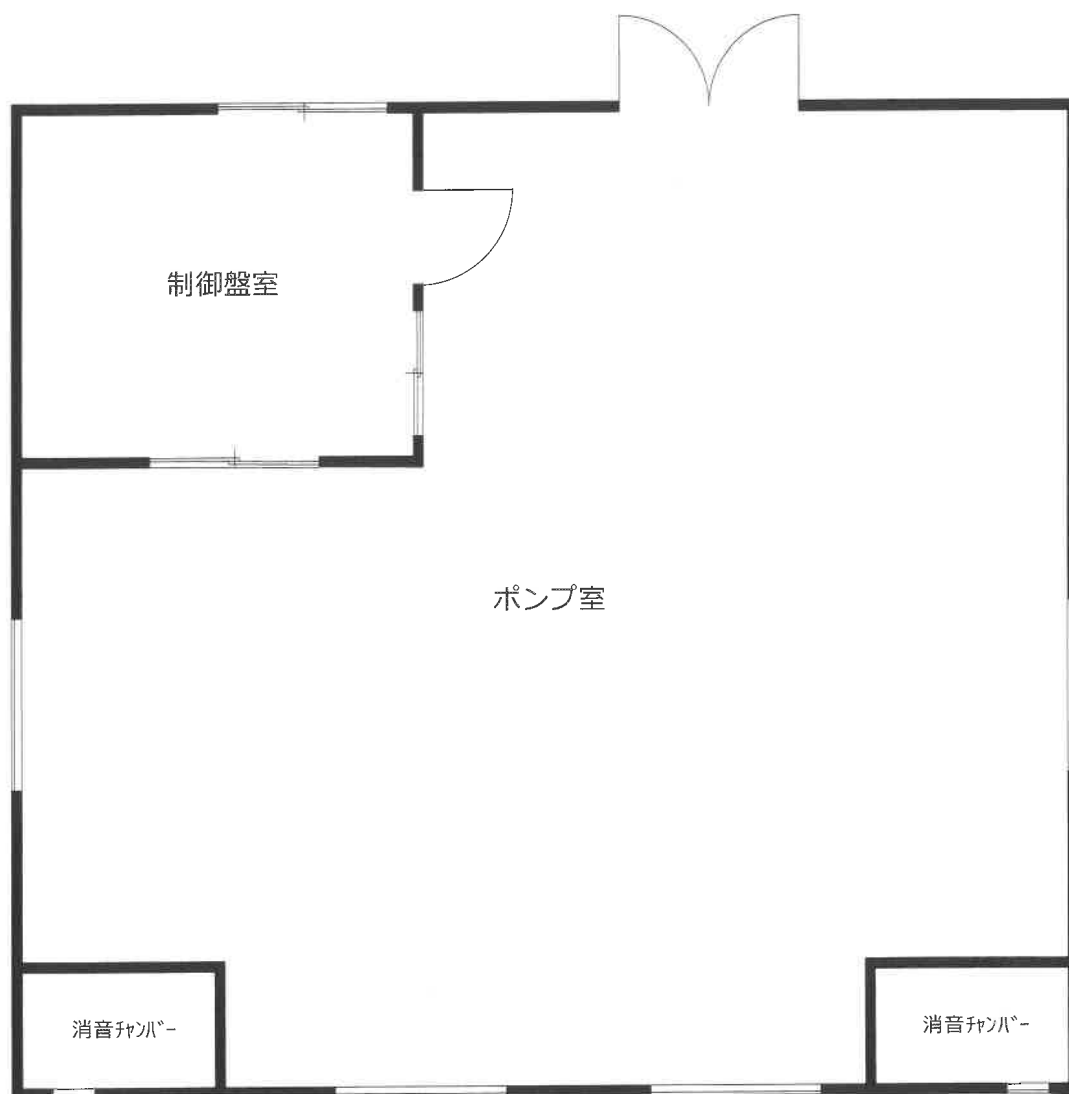
建物間取図

物件番号

2

種類

ポンプ室



床面積： 1 0 5 . 0 2 m² (登記に同じ)

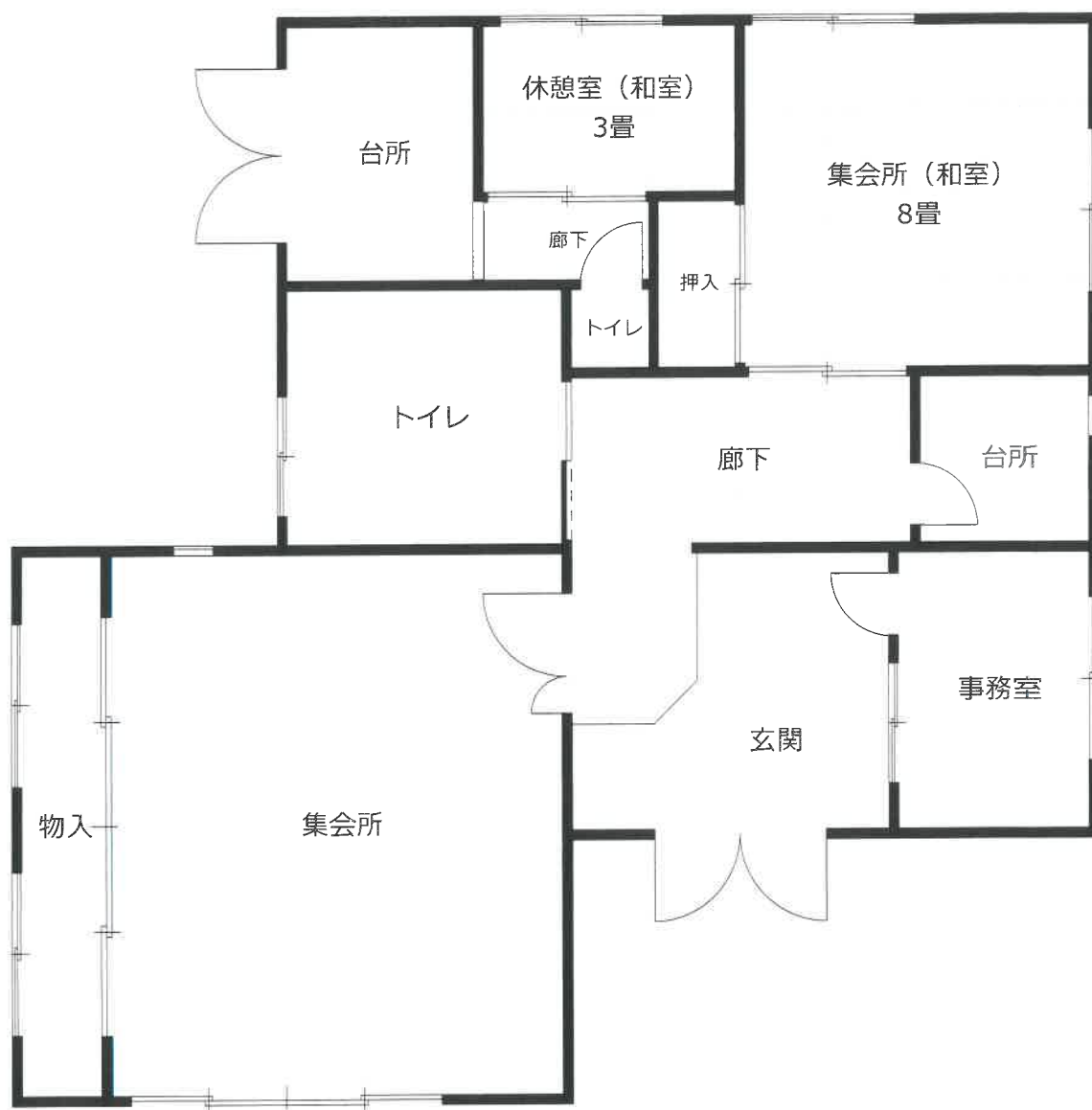
建物間取図

物件番号

3

種類

集会所・事務所



床面積： 97.49 m²（登記に同じ）