

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 8年 2月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 3月12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 8年 2月20日 午前 9時00分から 令和 8年 2月24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 8年 1月 6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, 2	4, 530, 000 3, 624, 000	一括	906, 000	69, 217	14, 832
1	1, 740, 000				
2	2, 790, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 |
| | 地 番 | 52番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 52番地6 |
| | 家屋 番号 | 52番6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 66.24平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 |
| | 地 番 | 52番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 52番地6 |
| | 家屋 番号 | 52番6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 66.24平方メートル |



令和7年(ケ)第26号

令和7年8月 8日受理

令和7年9月18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 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 |
| | 地 番 | 5 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 5 2 番地 6 |
| | 家 屋 番 号 | 5 2 番 6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル |
| | | 2 階 6 6 . 2 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県牛久市神谷一丁目52番6号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件1） □雑種地（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	スチール製物置（動産）がある。
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 事務所 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
■ A (債務者兼所有者会社 の関係人)	1 私は株式会社チャンスのために働いている者ですが、給料を貰っているわけではないので従業員ということではないと思います。 2 本件建物1階に置かれている多数の段ボール箱は、関係先に頼まれて一時的に保管しているだけで、保管について契約関係などはありません。 3 本件不動産で誰かに貸している部分はありません。

(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 本件建物2階に雨漏りと思われる跡があった。
- 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8月8日(金)	当 庁	■牛久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8月21日(木) 15:40-15:45	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月25日(月)	当 庁	■債務者兼所有者会社に照会書送付
令和7年9月8日(月) 14:50-15:35	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
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 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

土地建物位置関係図

事件番号

令和7年(ケ)26号

52-25

52-3

52-24

52-4

52-23

52-5

9-20

公衆用道路 1958㎡
牛久市所有

52-22

①→52-6

物件 1

物件 2

幅員約25m市道(21号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

スチール製
物置(動産)

52-21

52-7

9-18

9-18

公衆用道路 8013㎡
牛久市所有

52-8

52-20

52-9

52-19

建物間取図

物件番号

2

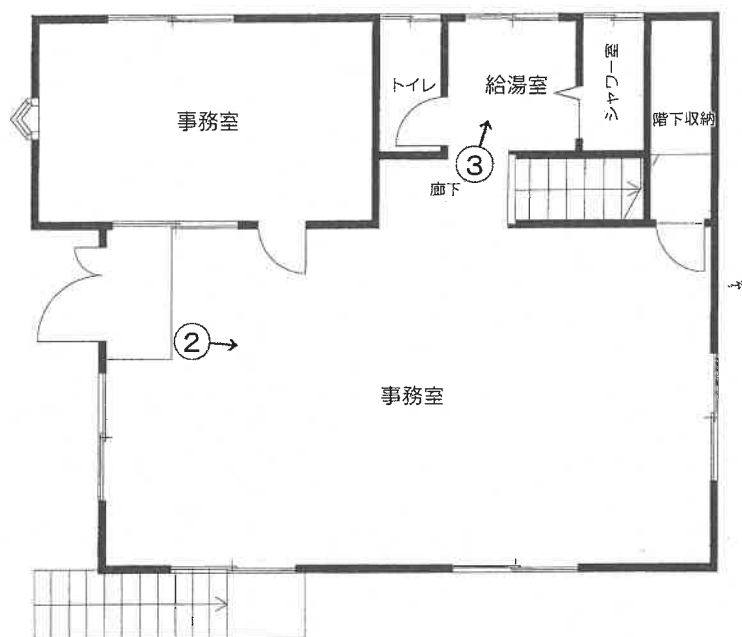
種類

事務所

写真撮影位置・方向

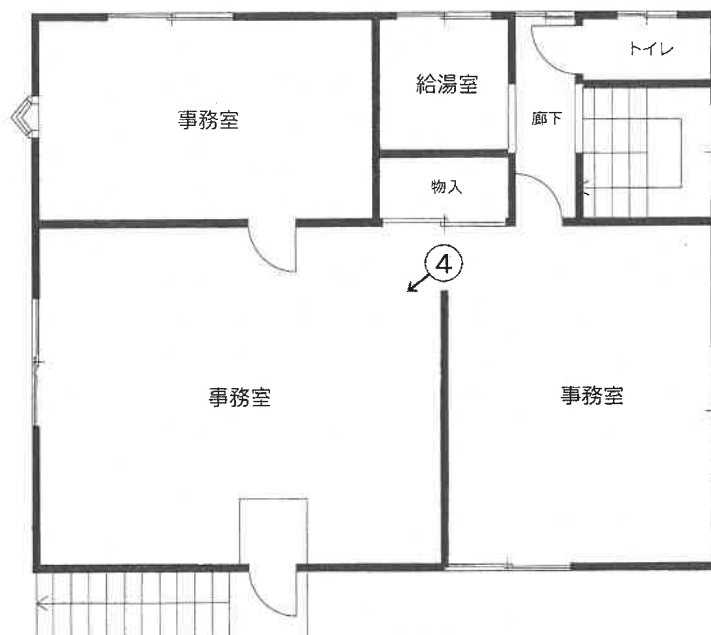
1 階 平 面 図

床面積： 62.10 m²（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 66.24 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



令和 7年（ケ）第 26号
令和 7年 8月 8日 受 命
令和 7年 9月 8日 現地調査
令和 7年 9月 8日 評 価
令和 7年 9月17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

一 括 価 格	
金 4, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 7 9 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 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 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 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
1	所在地 地積	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	

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	J R 常磐線「牛久」駅の南東方・道路距離約1.2 k m 「南3丁目」停留所の北東方・約170m（徒歩約3分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路（ふれあい道路）沿いに、事業所等が集積する地域。	
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	市街化区域 第2種住居地域 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25m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） ※系統と連続性は良好。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2事務所を所有して敷地の用途に使用している。 ※物件2事務所の法定地上権を考慮して評価する。	
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 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 昭和62年11月22日新築 約38年 満了 平成元年月日不詳増築 37年 満了
仕 様	構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 第3目的物件欄記載のとおり 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード張 ビニールクロス貼等 石膏ボード貼・ビニールクロス貼等 塩ビシート貼・合板フローリング等 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。 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が事務所の用途に使用している。

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 ：牛第415号・昭和62年10月6日 検査済証番号・交付の履歴確認できなかった。 市場性減価で考慮する。 建築確認番号・確認年月日 ：牛第94号・平成2年2月21日 検査済証番号・交付の履歴は確認できなかった。 市場性減価で考慮する。 ②2階天井に雨漏りと思われる形跡が認められたため、観察減価にて考慮した。 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。
---------	--

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	49,800	1.00	138.85	0.80	5,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 牛久5-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100.0 \times 100/128.4 = 49,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.00%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+7.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.80

② 建物価格（物件2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	128.34	0.04	1,030,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：128.34㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数38年，経済的全耐用年数38年，経済的残存耐用年数0年，構成割合48%

(増築部分)経過年数37年，経済的全耐用年数37年，経済的残存耐用年数0年，構成割合52%

観察減価及び中古建物の市場性減価20%，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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0年／新築時部分経済的全耐用年数38年×構成割合48%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数0年／増築部分1経済的全耐用年数37年×構成割合52%)}]×(1－観察減価20%)＝0.04

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	5,530,000	0.55	法定地上権	3,040,000

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	5,530,000	-3,040,000		1.00	0.70	1,740,000
2	1,030,000	+3,040,000		0.98	0.70	2,790,000
一括価格(合計)						4,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物特記事項①を考慮した。

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 牛久5-5

所 在：牛久市中央3丁目22番2

地 目：宅 地

価 格：63,500円／㎡（対前年変動率 1.00%）

位 置：牛久、550m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：396㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西18m市道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）

地域の概要：小売店舗、事務所等が増えつつある路線商業地域

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 地積測量図
- 6 建物図面
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

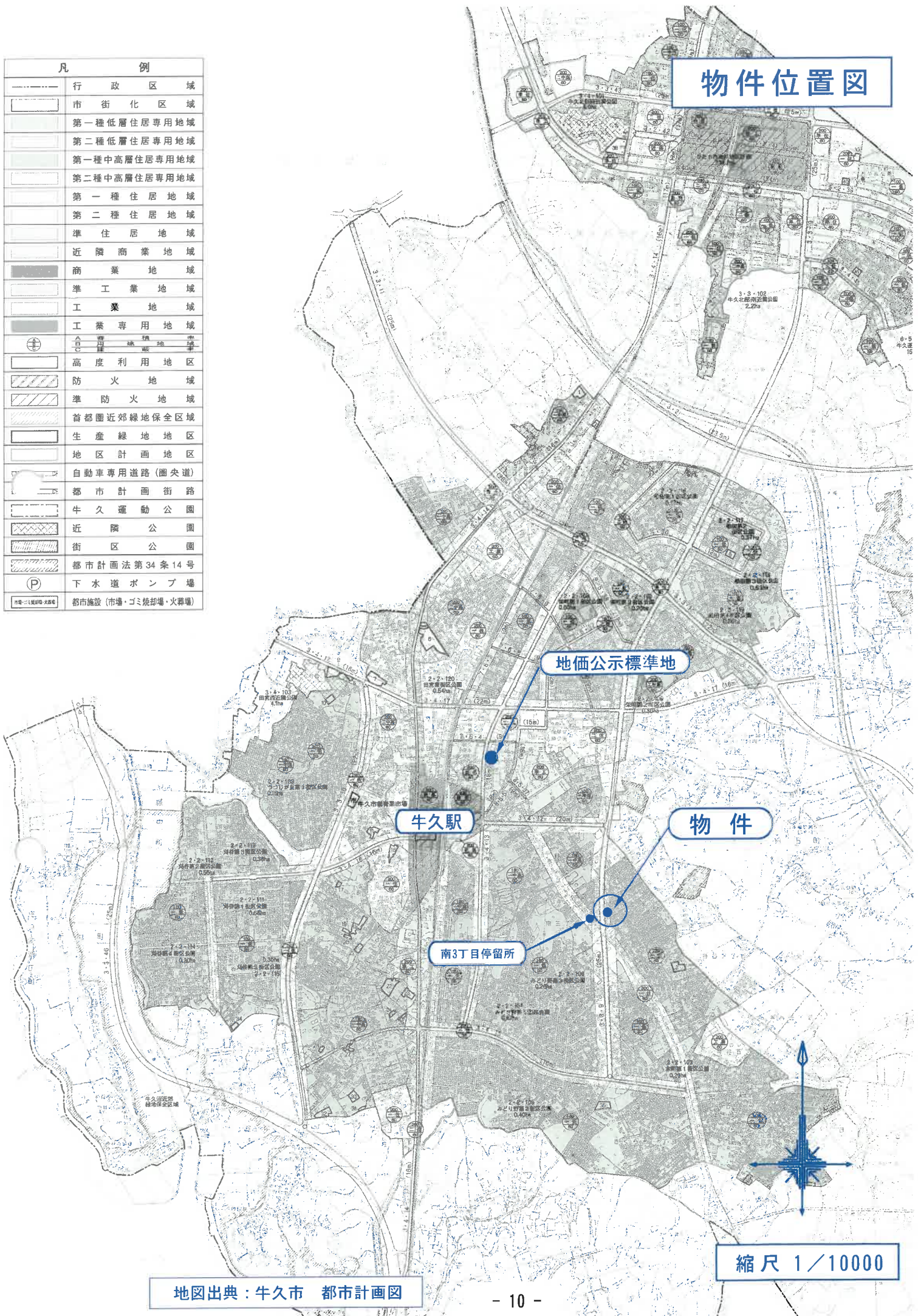
以 上

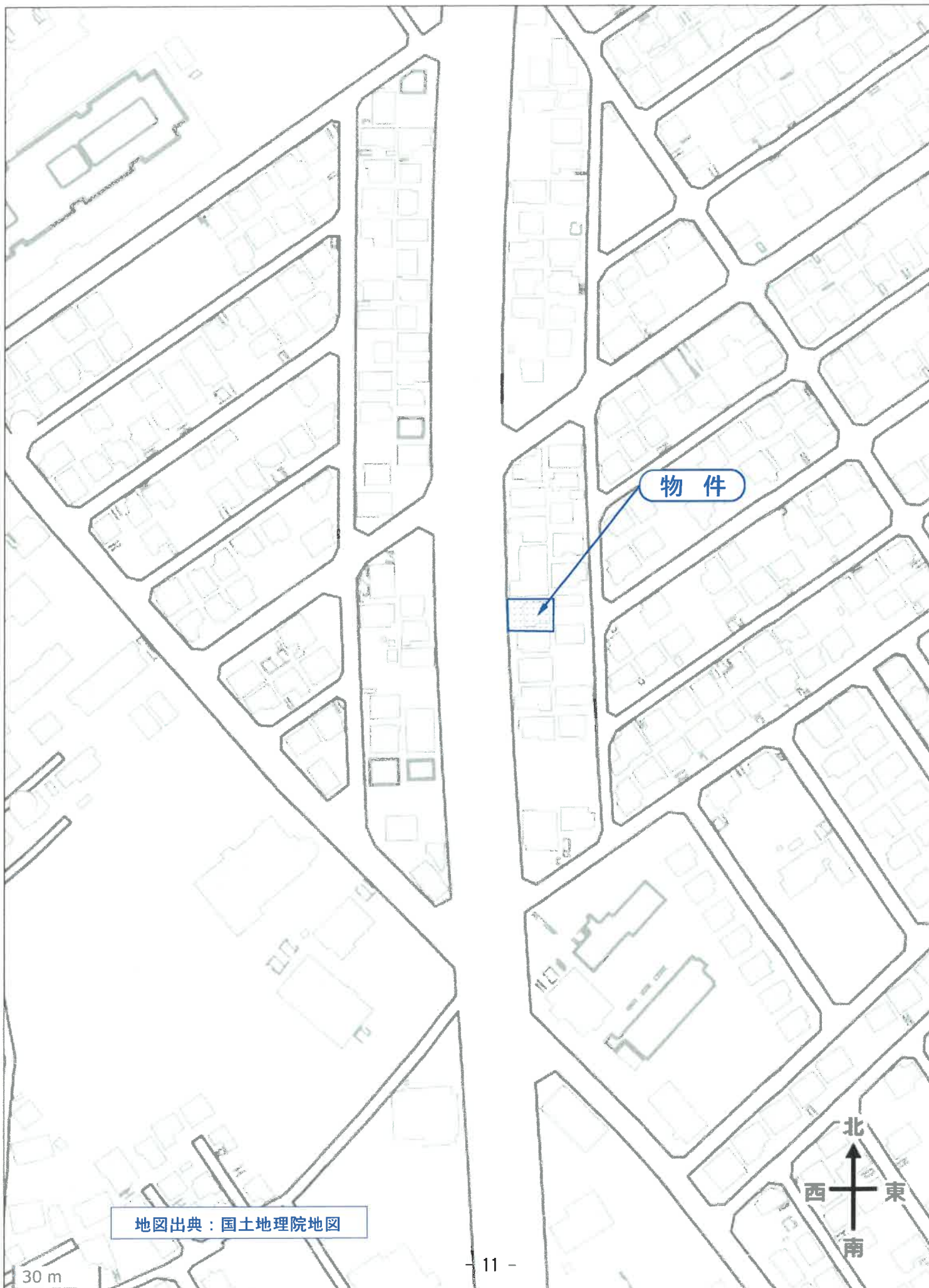
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 |
| | 地 番 | 52番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市神谷一丁目 52番地6 |
| | 家屋 番号 | 52番6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 66.24平方メートル |

凡 例	
-----	行 政 区 域
□	市 街 化 区 域
□	第一種低層住居専用地域
□	第二種低層住居専用地域
□	第一種中高層住居専用地域
□	第二種中高層住居専用地域
□	第一種住居地域
□	第二種住居地域
□	準住居地域
□	近隣商業地域
■	商業地域
□	準工業地域
□	工業地域
■	工業専用地域
△	公園地
○	高度利用地区
▨	防火地域
▨	準防火地域
▨	首都圏近郊緑地保全区域
▨	生産緑地地区
▨	地区計画地区
⤵	自動車専用道路(圏央道)
—	都市計画街路
□	牛久運動公園
▨	近隣公園
▨	街区公園
▨	都市計画法第34条14号
(P)	下水道ポンプ場
市電・バス停留所・大塚電	都市施設(市場・ゴミ焼却場・火葬場)

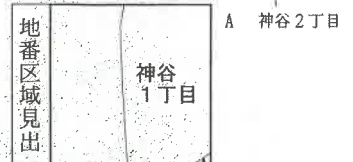
物件位置図







+28581.260 (座標値補正: 図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	牛久市神谷一丁目				地番	52番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方務局取手出張所管轄)

令和7年6月26日

さいたま地方務局

登記官

請求番号: 1-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年5月22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。
(水戸地方法務局取手出張所管理)

令和7年6月26日

さいたま地方法務局

登記官

整理番号 906723

各階平面図



家屋番号 52番6

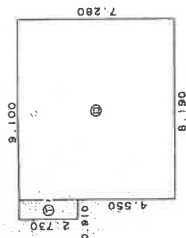
建物の所在

牛久市 神谷1丁目

52番地6

建物各階平面図

1階

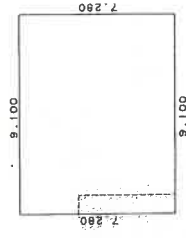


求積表

① $2.730 \times 0.910 = 2.484300$
② $7.260 \times 8.190 = 59.623200$

合計 62.107500
床面積 62.10㎡

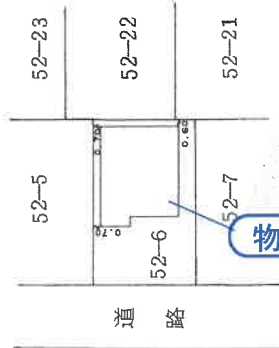
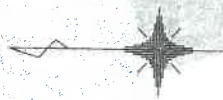
2階



求積表

$7.260 \times 9.100 = 66.248000$
66.248000
床面積 66.24㎡

A3をA4に縮小



平成14年5月22日登記

作製者

結城
土地調査
士会

(株式会社結城土地調査士会)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)26号



9-20
公衆用道路 1958㎡
牛久市所有

幅員約25m市道(21号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

9-18

公衆用道路 8013㎡
牛久市所有

9-18

52-6

物件 1

物件 2

スチール製
物置(動産)

52-7

52-8

52-9

52-25

52-24

52-23

52-22

52-21

52-20

52-19

建物間取図

物件番号

2

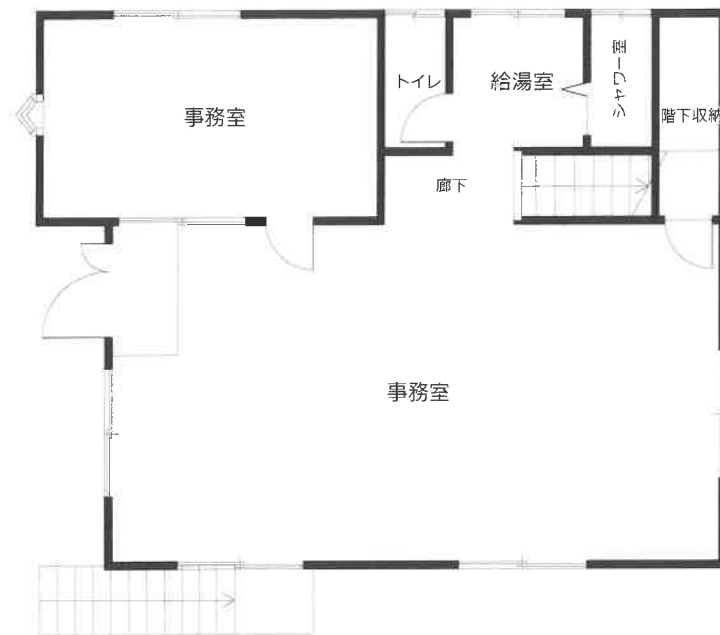
種

類

事務所

1 階 平 面 図

床面積： 62.10 m²（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 66.24 m²（登記に同じ）

