

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 3 0 分から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 2 日 午後 1 時 0 0 分 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 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 4 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 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。	



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	13, 370, 000 10, 696, 000	一括	2, 674, 000	114, 071	26, 179
1	1, 790, 000				
2	11, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 取手市桜が丘四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市桜が丘四丁目 1 3 9 1 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 1 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 4 . 4 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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 | 取手市桜が丘四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市桜が丘四丁目 1 3 9 1 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 1 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 4 . 4 1 平方メートル |



令和7年（ケ）第29号
令和7年 8月19日受理
令和7年10月 8日提出
（評価人 増田潤志）

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 | 取手市桜が丘四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市桜が丘四丁目 1 3 9 1 番地 2 0 |
| | 家屋番号 | 1 3 9 1 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | | 2階 5 4 . 4 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県取手市桜が丘四丁目5番12号	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件） ☐ 公衆用道路（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		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 居宅（空き家と思われる）として管理している ☐ 「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)

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 債務者兼所有者に照会書を送付するも本日まで回答がなく、連絡が取れない。
- 3 現況調査時において本件不動産に居住している様子は見られなかったが、本件建物内には冷蔵庫などの家電を含む家財道具が残置されていた。また本件土地には普通乗用車1台とバイク1台も駐車されていた。
- 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、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

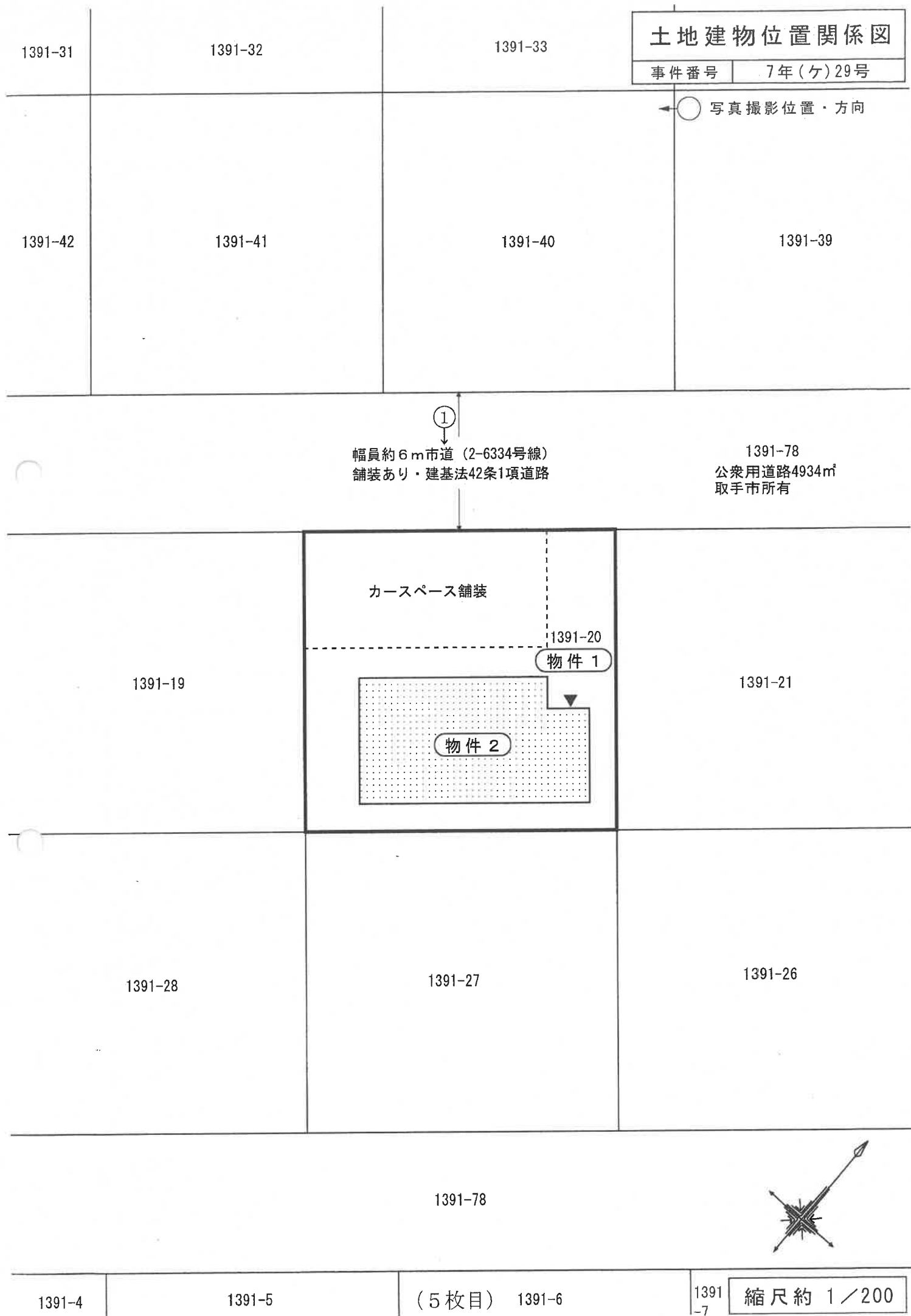
(3枚目)

(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19日(火)	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8月22日(金) 12:55-13:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月22日(金)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年9月5日(金) 10:50-11:10	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■解錠予告通知書を差し置き
令和7年9月18日(木) 14:00-14:25	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() : - :		
(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 9月18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

(4枚目)



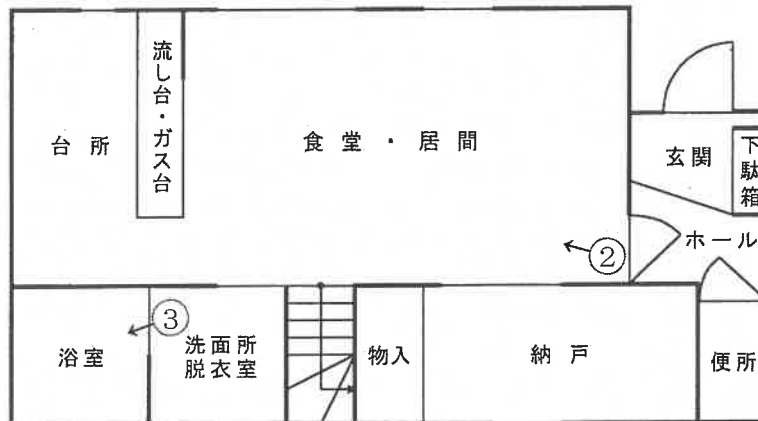
建物間取図

物件番号 2

種類 居宅

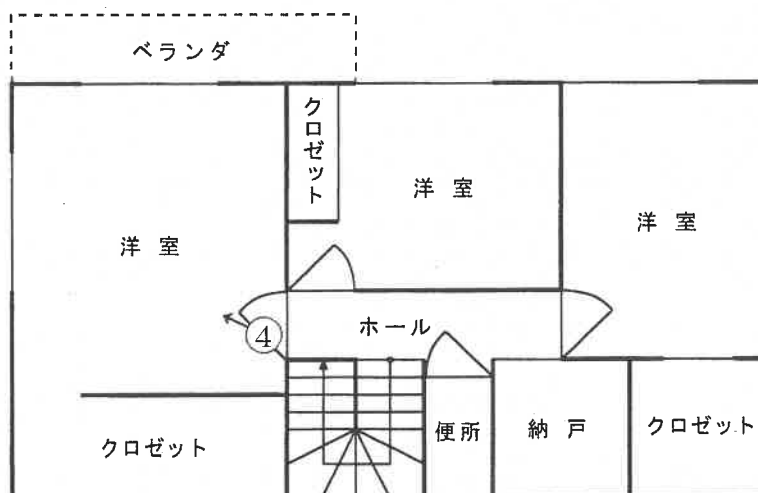
1 階 平 面 図

床面積：52.17㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：54.41㎡（登記に同じ）



縮尺 約 1/100

写真番号 1



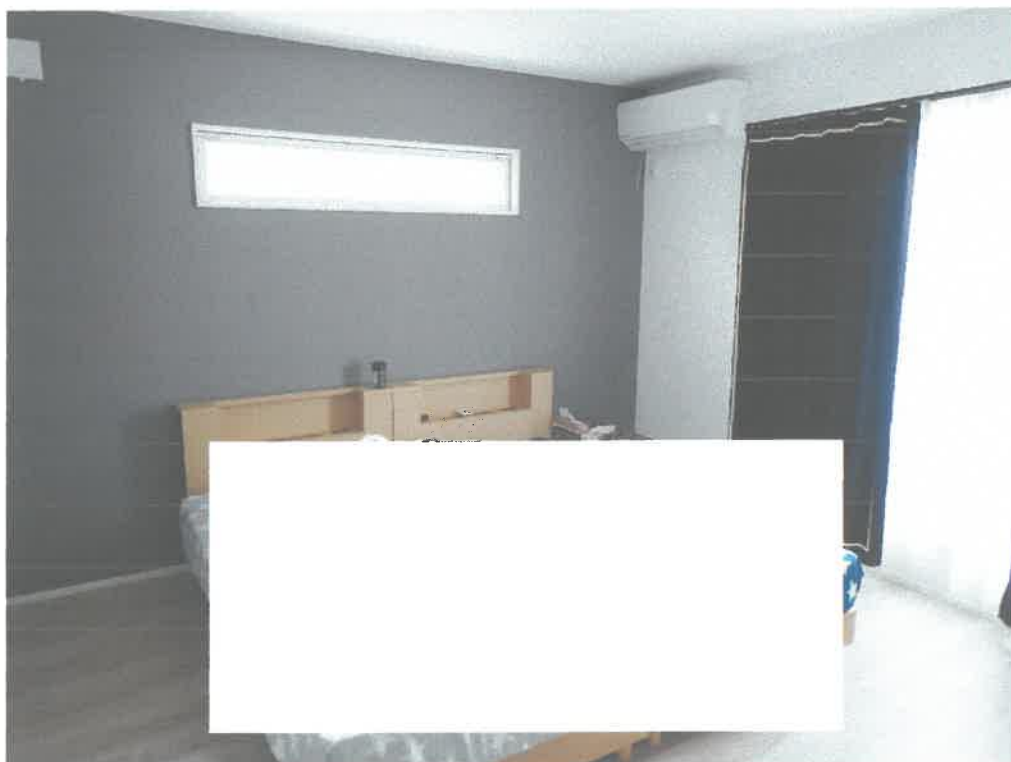
写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 29号
令和 7年 8月19日 受 命
令和 7年 9月18日 現地調査
令和 7年 9月18日 評 価
令和 7年 9月19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 13,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,790,000円
物件2（建物）	金 11,580,000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	東日本鉄道・常磐線「藤代」駅の南東方・道路距離約2.8km 「桜が丘四丁目東」停留所の南東方・約120m（徒歩約2分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一戸建一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした大規模住宅団地地域。 各画地は幅員6m程度の街路によって整然と区画されている。 団地周辺は水田地帯。	
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 建築協定あり（桜が丘建築協定）
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	
土地の利用状況等	土地所有者が物件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 ガス配管：あり（但し、敷地内への引込みは無い） 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、通常のコスト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、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) 令和 2年12月10日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構 造 第3目的物件欄記載のとおり 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード張 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 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	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建築確認の記録は次のとおり 建築確認番号・確認年月日 : 2020CA-0665S号・令和2年8月6日 検査済証番号・交付年月日 : 2020CE-1247S号・令和2年12月21日 ②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	29,100	1.00	176.96	0.90	4,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 取手(県)-10

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.6/100 \times 100/100.0 \times 100/109.2 = 29,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+2(1.02) 環境条件+5(1.05) 街路条件+2(1.02)

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	212,000	106.58	0.64	14,460,000

ア 再調達原価：212,000円/㎡

イ 現況延床面積：106.58㎡

ウ 現 価 率

経過年数5年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数20年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

・現価率＝{残価率1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数20年／経済的全耐用年数25年)}
 $\times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.64$

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	4,630,000	0.45	法定地上権	2,080,000

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	4,630,000	-2,080,000		1.00	0.70	1,790,000
2	14,460,000	+2,080,000		1.00	0.70	11,580,000
一括価格(合計)						13,370,000

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 地価調査価格 取手(県)-10

所 在：取手市桜が丘1丁目1588番124

「「桜が丘1-37-13」」

地 目：宅地

価 格：31,300円/㎡

位 置：藤代2km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：194㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北西市道9m

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中規模一般住宅の多い造成分譲住宅地域

第7 附属資料

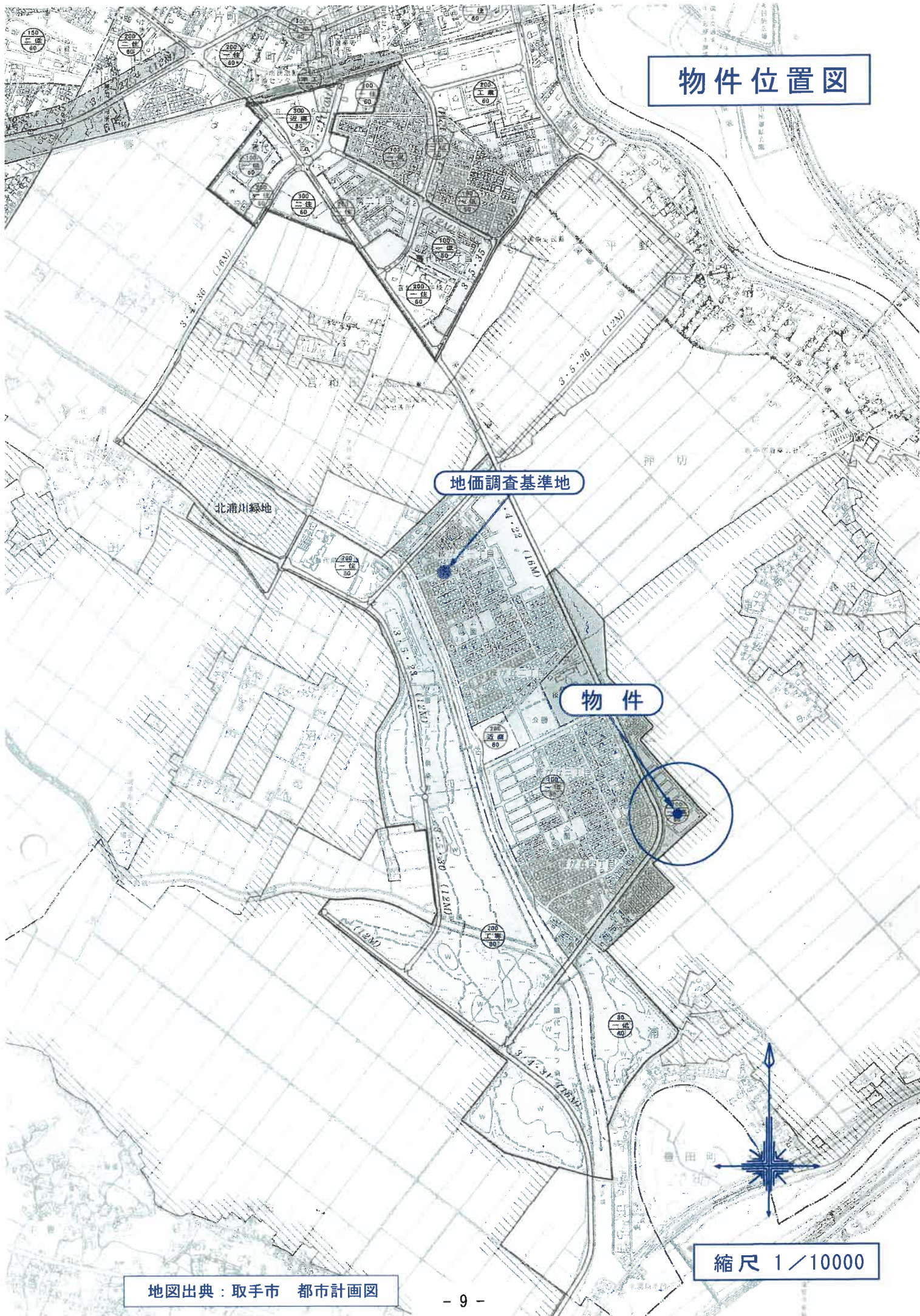
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 測量図写
- 6 建物図面
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 取手市桜が丘四丁目 |
| | 地 番 | 1391番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市桜が丘四丁目1391番地20 |
| | 家屋 番号 | 1391番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 54.41平方メートル |

物件位置図

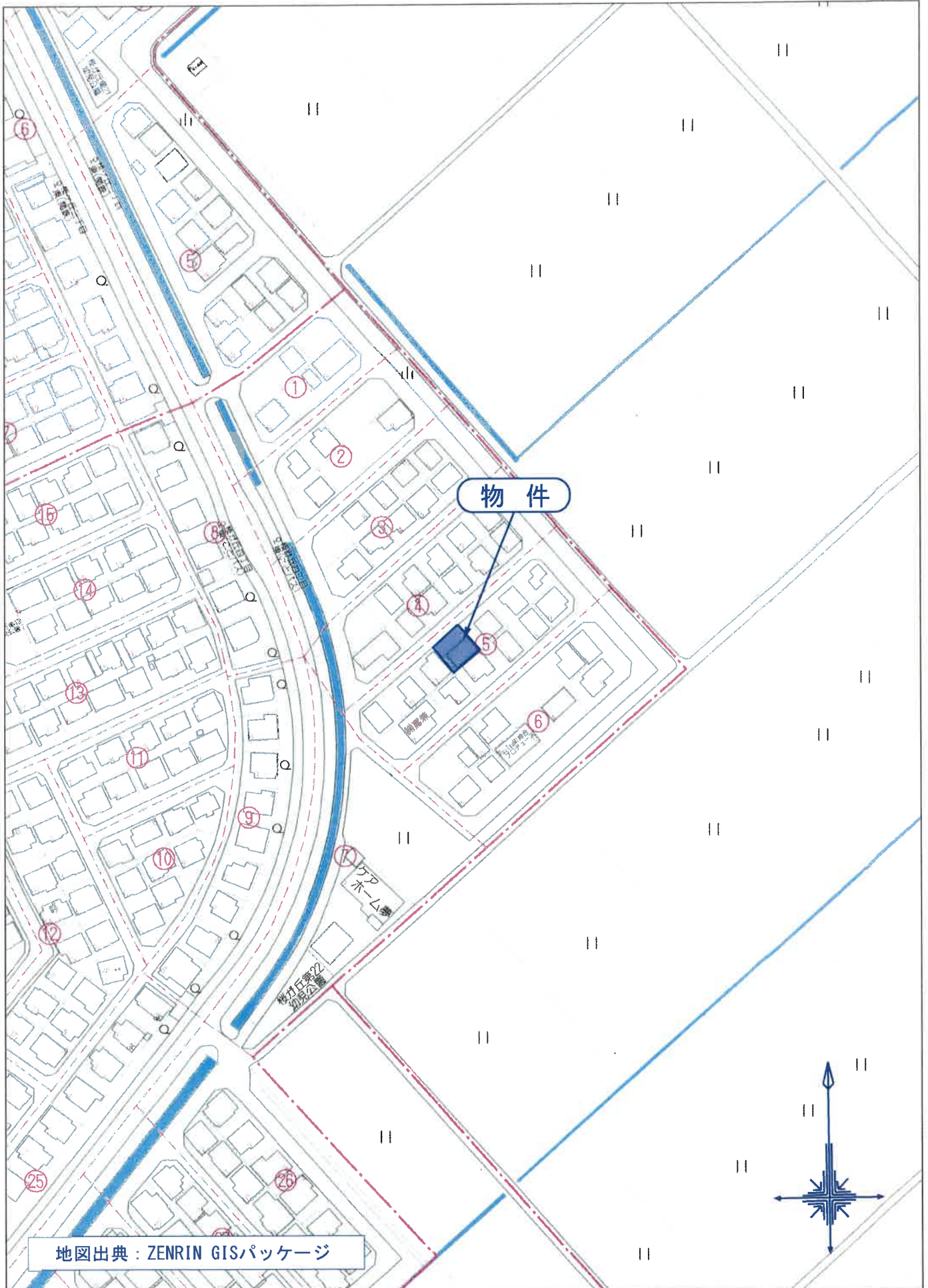


地価調査基準地

物件

縮尺 1/10000

周辺見取図



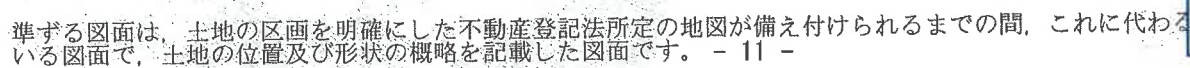
地図出典：ZENRIN GISパッケージ

80m

1:2000

- 10 -

Z24BI 第277号



縮尺 1/600

地番

測量図写

平成15年4月16日 測量図写 (500)

1/17

新地積測量図

後

前

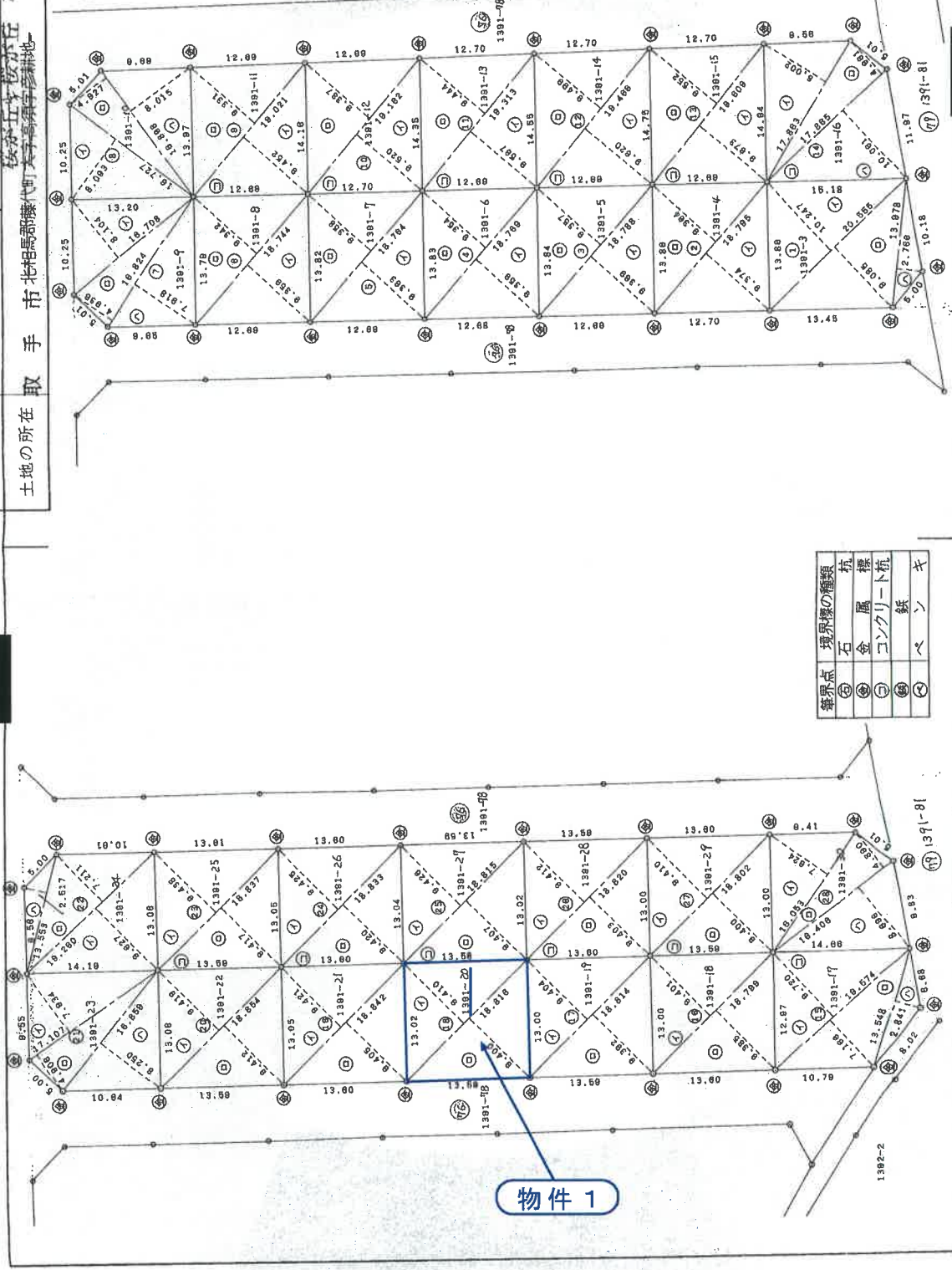
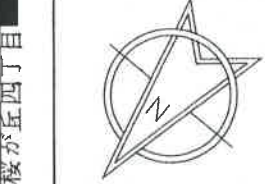
1391-1
1391-3, 1391-30

地番

土地の所在
取手市北相馬郡藤代町大字新地積測量図

027540

整理番号



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	紙
⑤	ベンキ

縮尺 1/500

申請人

作製者

H15.4.16

(1/17)

地図整理番号: N89241

登記年月日: 平成15年4月16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。
(水戸地方建設局取手出張所量観)
令和7年6月20日 東京建設局

A3をA4に縮小

測量図

登記年月日：平成15年4月16日

A3をA4に縮小

令和7年6月20日 東京法務局

(水戸地方司法務局取手出張所管轄)

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。

整理番号

027547

地番

1391-1
1391-2, -1391-20

地積測量

土地の所在

取手

常陸郡取手町桜が丘四丁目

物件1

求積表

地番⑬ 1391-17			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	19.574	9.720	190.259280
ロ	19.574	7.166	140.287284
ハ	13.548	2.841	38.483868
		合計	369.018432
		面積	184.508216
		地積	184.50 m ²

地番⑭ 1391-18			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	18.799	9.401	176.729399
ロ	18.799	9.385	176.428815
		合計	353.158214
		面積	176.579007
		地積	176.57 m ²

地番⑮ 1391-19			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	18.814	9.404	176.926856
ロ	18.814	9.392	176.701088
		合計	353.627944
		面積	176.813972
		地積	176.81 m ²

地番⑯ 1391-20			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	18.816	9.410	177.058560
ロ	18.816	9.400	176.870400
		合計	353.928960
		面積	176.964480
		地積	176.96 m ²

地番⑰ 1391-22			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	19.162	9.520	182.422240
ロ	19.162	9.387	179.873694
		合計	362.295934
		面積	181.147967
		地積	181.14 m ²

地番⑱ 1391-23			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	19.313	9.567	184.767471
ロ	19.313	9.444	182.391972
		合計	367.159443
		面積	183.579721
		地積	183.57 m ²

地番⑲ 1391-24			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	19.466	9.620	187.262920
ロ	19.466	9.499	184.907534
		合計	372.170454
		面積	186.085227
		地積	186.08 m ²

地番⑳ 1391-25			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	19.609	9.673	189.677857
ロ	19.609	9.552	187.305168
		合計	376.983025
		面積	188.491512
		地積	188.49 m ²

地番㉑ 1391-26			
符号	底辺高さ	倍面積	
イ	17.863	8.002	142.939726
ロ	17.865	4.961	88.628265
ハ	17.865	10.061	179.739765
		合計	411.307756
		面積	205.653878
		地積	205.65 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/

測量図写

登記年月日：令和2年12月18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。
(水戸地方裁判所取手出張所管轄)

令和7年6月20日 東京法務局

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 1391番20

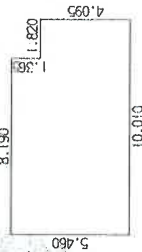
建物図面

建物の所在 取手市桜が丘四丁目1391番地20

1階

求積表

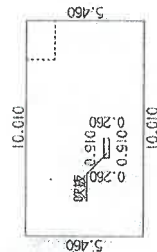
1.820 × 4.095	=	7.452900
8.190 × 5.460	=	44.717400
合計		52.170300
床面積		52.17 m ²



2階

求積表

10.010 × 5.460	=	54.654600
0.910 × 0.260	=	-0.236600
合計		54.418000
床面積		54.41 m ²



作製者

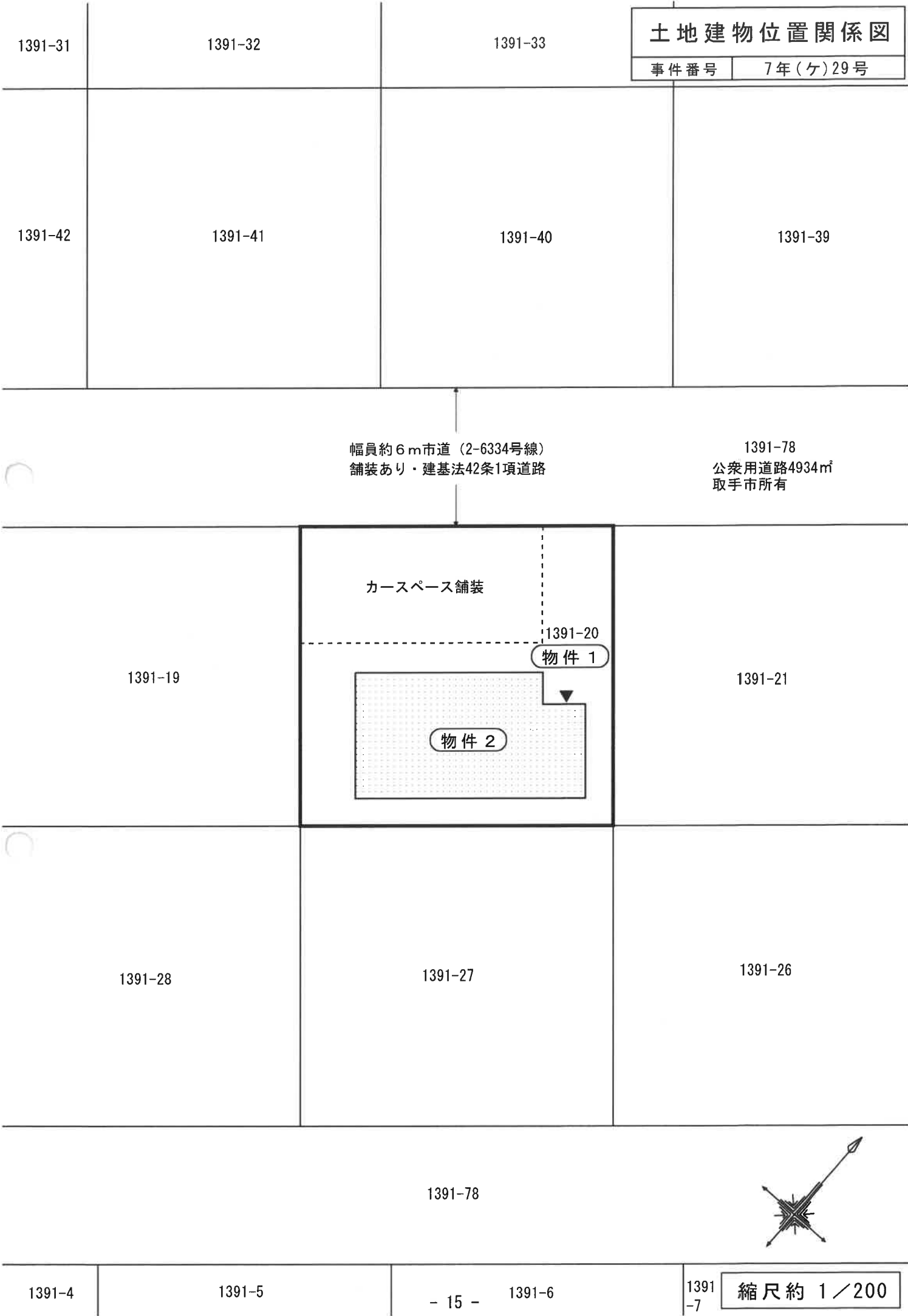
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物表示登記図面

建物図面



土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)29号

幅員約6m市道(2-6334号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

1391-78
公衆用道路4934㎡
取手市所有

カースペース舗装

1391-20

物件 1

物件 2

1391-21

1391-19

1391-26

1391-27

1391-28

1391-78



1391-7

縮尺約 1/200

1391-4

1391-5

- 15 -

1391-6

建物間取図

物件番号

2

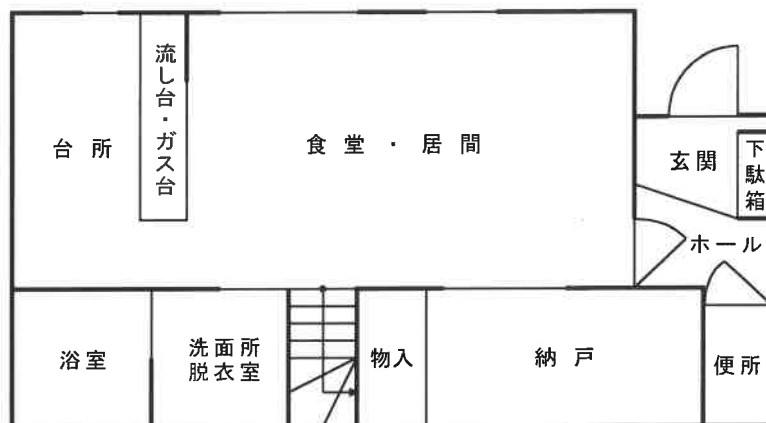
種

類

居 宅

1 階 平 面 図

床面積：52.17㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：54.41㎡（登記に同じ）

