

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 7日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 藤ヶ崎 博 行

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 4月 7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 | 取手市稲字向原 |
| | 地 番 | 602番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市稲字向原 602番地26 |
| | 家屋 番号 | 602番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 46.16平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月26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 | 取手市稲字向原 |
| | 地 番 | 602番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市稲字向原 602番地26 |
| | 家屋 番号 | 602番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 46.16平方メートル |



令和7年(ケ)第46号
令和7年12月4日受理
令和8年1月23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 | 所在地 | 取手市稲字向原 |
| | 地番 | 602番26 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 165.01平方メートル |
| 2 | 所在地 | 取手市稲字向原602番地26 |
| | 家屋番号 | 602番26 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 57.13平方メートル |
| | | 2階 46.16平方メートル |

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
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	
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 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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件不動産には私が家族で住んでいます。2 私も妻も耳が聞こえないので、筆談かアプリでの会話になります。3 回答書に書いた月額賃料というのは住宅ローンの金額で、賃料ではありません。4 本件建物には太陽光発電設備が設置されていますが、それは本件建物を新築する際のオプション工事の一部なので、建物代金に含まれているのだと思います。5 本件建物の設備に不具合はありません。6 本件土地に境界争いはありません。

(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 本件建物には太陽光発電設備が設置されている。
- 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債務者兼所有者の陳述、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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月4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12月16日(火) 15:20-15:25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年12月16日(火)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和8年1月6日(火) 9:55-10:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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)

土地建物位置関係図

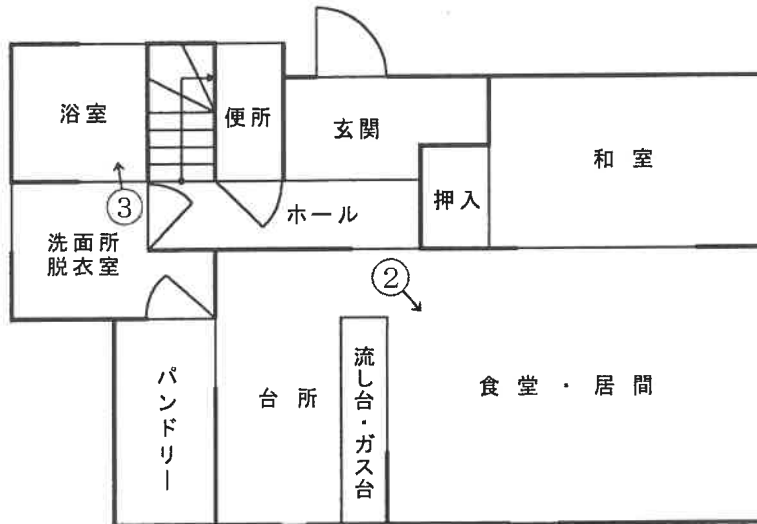
事件番号 7年(ケ)46号

←○ 写真撮影位置・方向

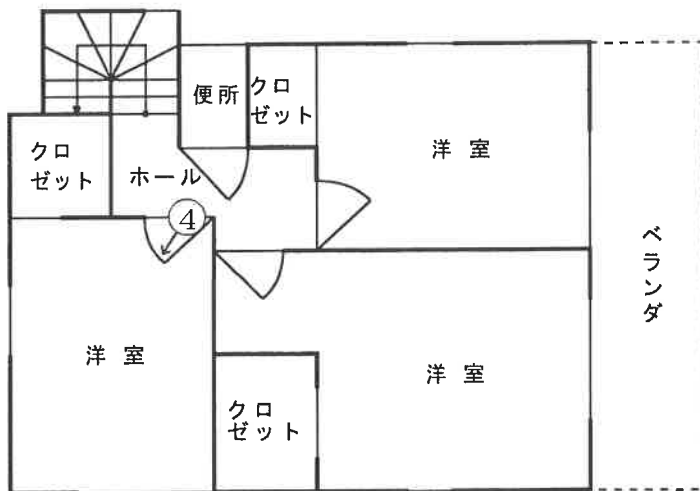


建物間取図	
物件番号	2
種類	居宅

1階平面図 床面積：57.13㎡（登記に同じ）



2階平面図 床面積：46.16㎡（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 46号
令和 7年12月 4日 受 命
令和 8年 1月 6日 現地調査
令和 8年 1月 7日 評 価
令和 8年 1月 9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 14,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,060,000円
物件2 (建物)	金 11,720,000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	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	関東鉄道・常総線「寺原」駅の南西方・道路距離約1.2km 「白山八丁目」停留所の南西方・約650m（徒歩約8分） （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	一戸建一般住宅が連坦する新興の分譲住宅地域。	
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 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 50% 100% 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 土地の利用状況等	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：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、現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) 令和元年11月28日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約19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 天井 ビニールクロス貼 床 合板フローリング・畳敷 設備 給排水衛生工事・電気工事・太陽光発電システム 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
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	建物所有者が居宅の用途に使用している。

特 記 事 項	<p>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： 第H31SHC119321号・令和1年8月9日 検査済証番号・交付年月日： 第H31SHC319321号・令和1年11月28日</p> <p>②目視する限りにおいて雨漏りやシロアリ被害の形跡を確認できなかったが、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。</p> <p>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。</p> <p>④建物の再調達原価に太陽光発電システムの価額を含めるが、取り外される可能性等の係争リスクを市場性修正において考慮するものとする</p>
---------	---

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	53,500	1.00	165.01	0.90	7,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/99.8 = 53,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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+1

◇地域格差：交通・接近条件▲5(0.95) 環境条件+5(1.05)

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	210,848	103.29	0.62	13,500,000

ア 再調達原価：210,848円/㎡

イ 現況延床面積：103.29㎡

ウ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19年、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%) × (経済的残存耐用年数19年 / 経済的全耐用年数25年)}
 × (1-観察減価20%) = 0.62

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	7,950,000	0.45	法定地上権	3,580,000

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	7,950,000	-3,580,000		1.00	0.70	3,060,000
2	13,500,000	+3,580,000		0.98	0.70	11,720,000
一括価格(合計)						14,780,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：5頁特記事項④

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-20

所 在：取手市西1丁目136番135
「西1-25-13」

地 目：宅地

価 格：53,900円/㎡

位 置：寺原1.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南市道5.7m

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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

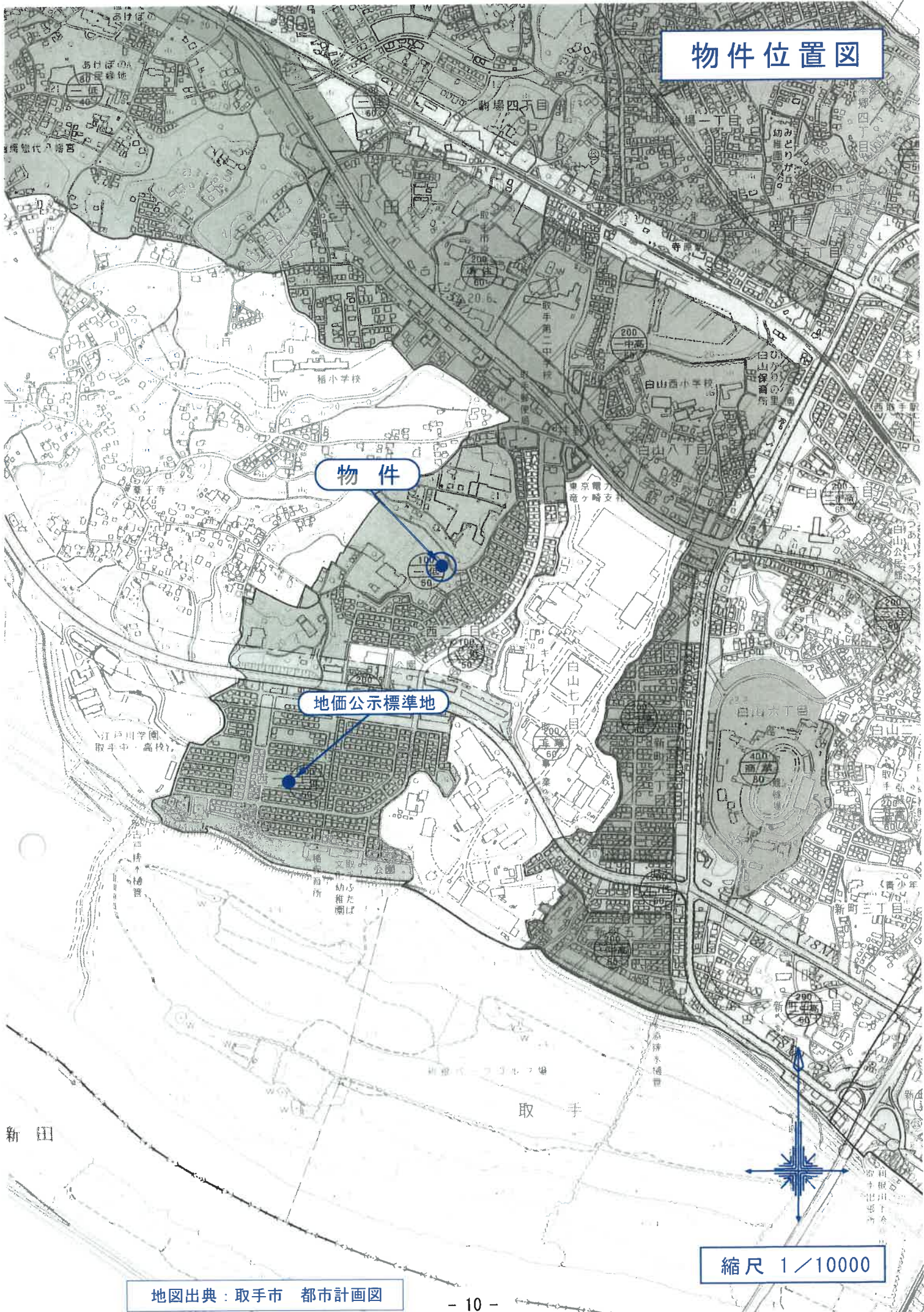
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 測量図写
- 6 建物図面
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 取手市稲字向原 |
| | 地 番 | 602番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市稲字向原 602番地26 |
| | 家屋 番号 | 602番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 46.16平方メートル |

物件位置図



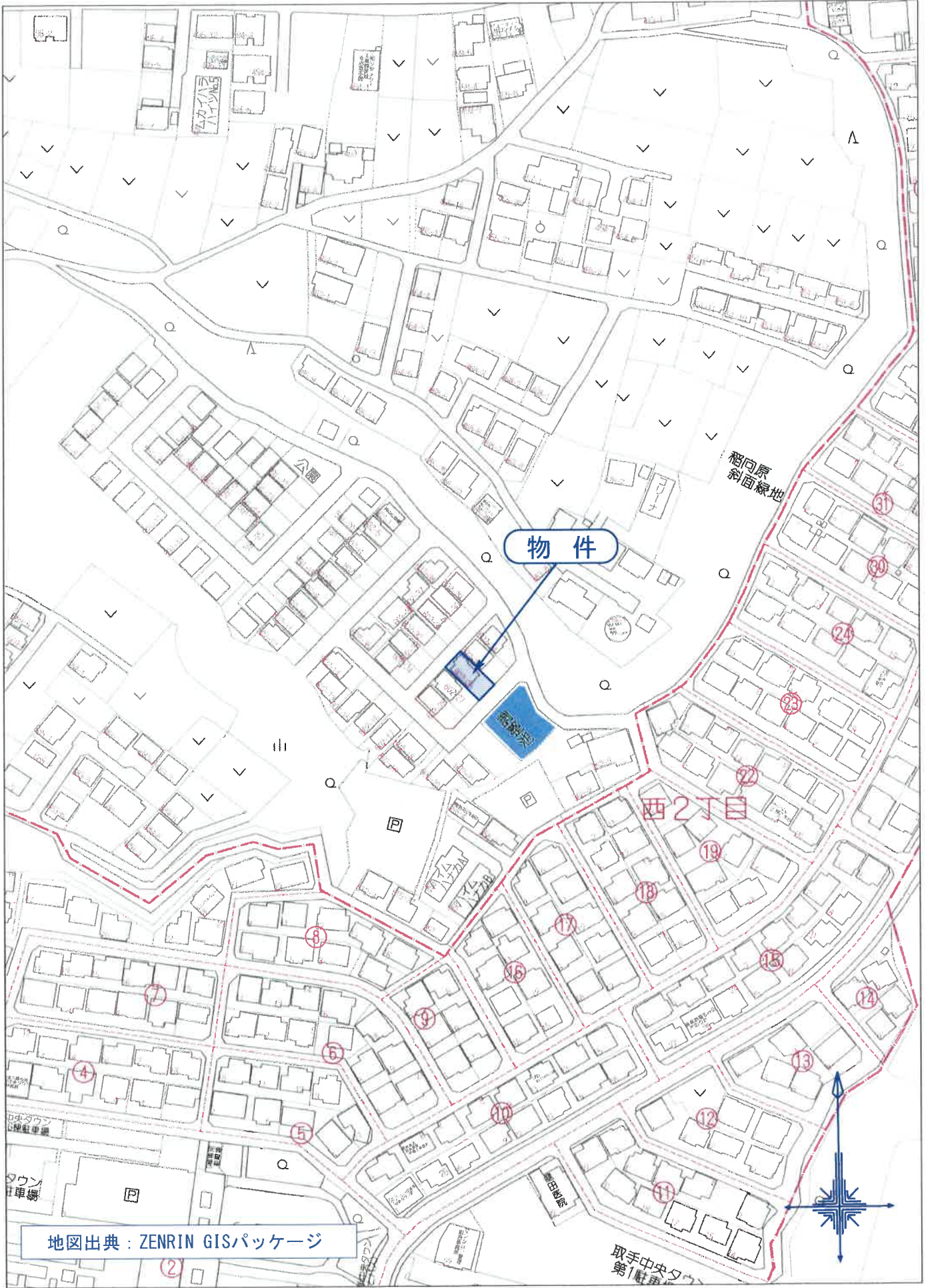
物件

地価公示標準地

縮尺 1/10000

地図出典：取手市 都市計画図

周辺見取図



地図出典：ZENRIN GISパッケージ

80m

1:2000

Z24BI 第277号



面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺 1/600

地積測量図

地番 602-1、
602-5ないし602-47
土地の所在 取手市稲守色原

1/7



①	境界線の種類
②	コンクリート積
③	金属フェンス
④	石積
⑤	土塀
⑥	アラスチック積
⑦	鉄積

500
申請人

作成者

登記年月日：平成31年1月30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9月29日 水戸地方事務局長取手出張所

A3をA4に縮小

登記書

地積測量図

4/7

地番 602-1、602-5、602-47

土地の所在 取手市稲字向原

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
602-24	M4	802.858	1,152.018	-6,200.529948
	M3	800.122	1,150.783	-5,100.213813
	M1	798.444	1,158.347	15,122.784956
	M2	804.084	1,147.588	25,702.008939
	C37	800.842	1,157.409	-6,915.518775
P182	P182	808.109	1,161.384	-17,866.731456
	P183	805.458	1,161.705	-6,103.598070
				-310.196386
倍面積				185.091830
地積				165.09
坪数				49.94

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
602-25	M12	814.084	1,147.585	12,295.225690
	M10	809.158	1,140.423	-23,455.079841
	M9	793.517	1,151.182	-12,333.763948
	M11	798.444	1,158.343	23,823.640481
				330.022382
倍面積				165.0111910
地積				165.01
坪数				49.91

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
602-26	M10	809.158	1,140.423	12,219.532445
	M8	804.232	1,133.261	-23,307.779887
	M7	788.591	1,144.020	-12,258.174500
	M9	793.517	1,151.182	23,676.360194
倍面積				330.039552
地積				165.0196760
坪数				165.01
坪数				49.91

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
602-27	M6	804.232	1,133.261	-12,142.891615
	M5	799.306	1,126.099	-23,160.478133
	M4	783.665	1,136.868	-12,181.433470
	M7	788.591	1,144.020	23,823.059440
倍面積				330.039552
地積				165.0196760
坪数				165.01
坪数				49.91

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
602-21	C100	773.703	1,132.976	12,566.571680
	S97	768.598	1,135.544	-20,254.344230
	S98	755.708	1,134.419	-16,664.983374
	S61	755.652	1,136.522	-512.571422
	P210	755.257	1,139.385	927.461832
R207	R207	756.466	1,141.733	2,467.285013
	C99	757.418	1,144.176	19,220.151712
倍面積				330.478211
地積				165.23
坪数				49.88

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
602-22	C101	761.778	1,155.371	24,098.329979
	C103	773.267	1,144.000	15,722.286510
	C105	776.395	1,141.308	217.989899
	C104	778.485	1,139.889	-3,948.581188
	C100	773.703	1,132.975	-23,837.815040
	C99	757.418	1,144.176	-13,544.298800
倍面積				477.911269
地積				238.9556446
坪数				238.95
坪数				72.28

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
602-23	P188	773.307	1,172.507	4,746.551216
	P187	774.780	1,170.298	2,928.160565
	P186	775.829	1,169.561	5,763.453800
	P185	780.890	1,166.000	18,498.637598
	C22	791.894	1,163.523	14,207.274055
	C23	792.781	1,160.729	-13,190.624356
	C102	780.300	1,142.612	-35,455.625955
	C101	761.778	1,155.371	-19,732.850597
	R203	763.196	1,159.019	5,266.813448
	R205	766.270	1,154.143	8,769.498219
	R156	770.702	1,159.987	8,256.592259
倍面積				977.972593
地積				488.9622665
坪数				488.96
坪数				147.91

縮尺

申請入

作成者

登記年月日：平成31年11月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月29日 水戸地方法務局取手出張所 登記官

A3をA4に縮小

建物図面

602番2G

取手市福字向原602番地2G

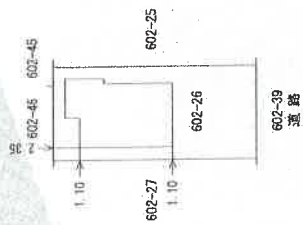
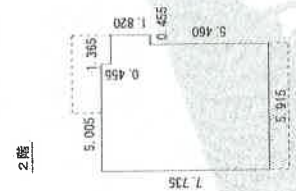
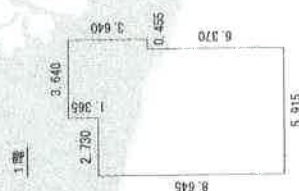
家屋番号

建物の所在

各階平面図

床面積	4,968,000
1.365 =	14,491,750
2.275 =	37,678,950
5.915 x	57,138,000
計	57,138,000
床面積	57,13 m ²

床面積	2,377,725
5.005 x	43,991,200
5.915 x	0,828,100
1.220 =	46,166,875
計	46,166,875
床面積	46,16 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：令和2年6月5日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
 令和7年9月29日 水戸地方建設局取手出張所 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)46号



縮尺約 1/200

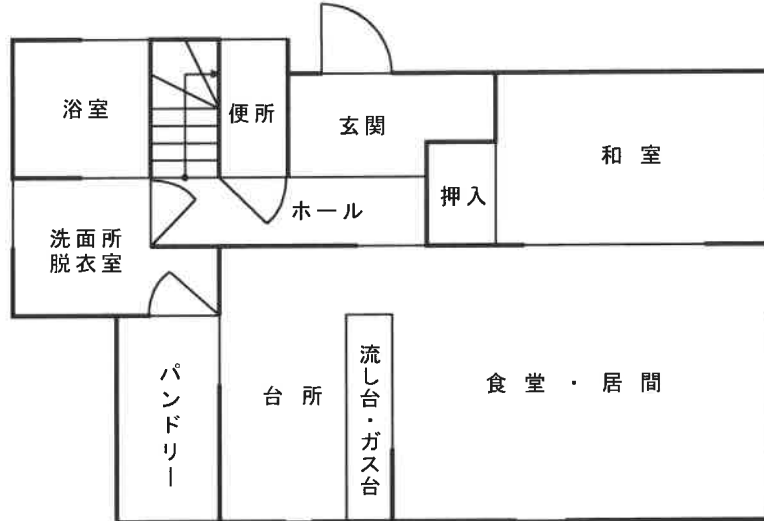
建物間取図

物件番号 2

種類 居宅

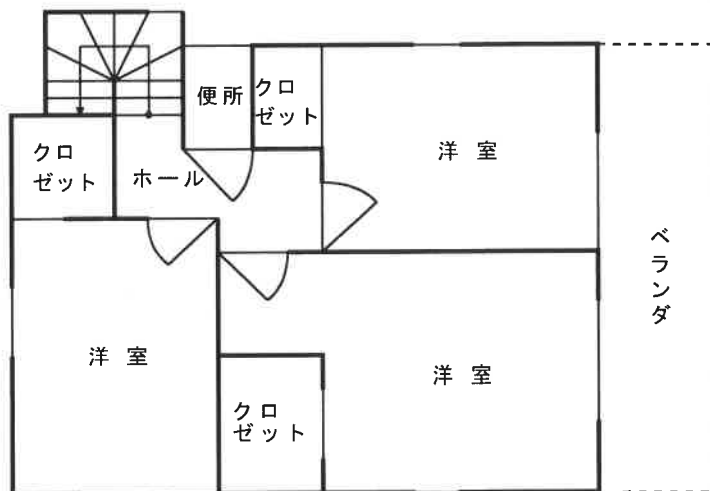
1階平面図

床面積：57.13㎡（登記に同じ）



2階平面図

床面積：46.16㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100