

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 9 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 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, 2	4,600,000 3,680,000	一括	920,000	33,703	0
1	1,170,000				
2	3,430,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 取手市紫水一丁目 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市紫水一丁目 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.04平方メートル
2階 48.85平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月18日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番10番7)と一体として利用している。

《 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 | 取手市紫水一丁目 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市紫水一丁目 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.04平方メートル
2階 48.85平方メートル |

令和7年（ケ）第19号

令和8年2月 5日受理

令和8年3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 | 取手市紫水一丁目 |
| | 地 | 番 | 10番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 210.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 取手市紫水一丁目10番地6 |
| | 家屋番号 | | 10番6 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床面積 | | 1階 72.04平方メートル |
| | | | 2階 48.85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	物件2建物の庭の一部や前面駐車場及び門扉などは目的外土地である。	
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	目的外土地を駐車場及び本件建物への出入り口として利用している。 現況調査時において家財道具一式が残置されていた。	
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの成年後見人)	1 本物件には現在誰も住んでいません。 2 本件建物の鍵は当事務所が管理しています。

(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 本件土地に隣接する第三者所有に係る目的外土地（地番 10 番 7 の土地）を本件建物の敷地として一体利用している状態であり、本件建物前面の駐車場や門扉部分は目的外土地にあることに注意を要する。（別途、目的外土地を取得するか、目的外土地上の門扉などを撤去し、本件土地への出入り口を別に確保しなければならない。）
- 3 現況調査時において本件建物には誰も住んでいなかったが、家財道具一式が残置されていた。
- 4 本件建物内では犬が飼われていた様子が見られた。
- 5 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。

(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8年2月5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8年2月12日(木) 14:00-14:05	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和8年2月24日(火)	当 庁	■成年後見人Bから聴取(電話)
令和8年3月2日(月) 10:40-11:45	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和8年3月16日(月)	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	■目的外土地(地番10番7の土地)の登記事項証明書を取得
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

11-8

44

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)19号

1-2

19

幅員約16m県道・谷田部藤代線
舗装あり・建基法42条1項道路

30
公衆用道路5867㎡
茨城県所有

18

約-1.8m

約-1.6m

約-1.5m

20

17

16

10-5

物件 2

10-6

物件 1

約-0.9m

幅員約6m市道(2-3225号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

10-7
宅地121.46㎡
第三者所有

①

10-8

28
公衆用道路1199㎡
茨城県所有

17-3

17-2

19-2

18-3

18-2

(6枚目)

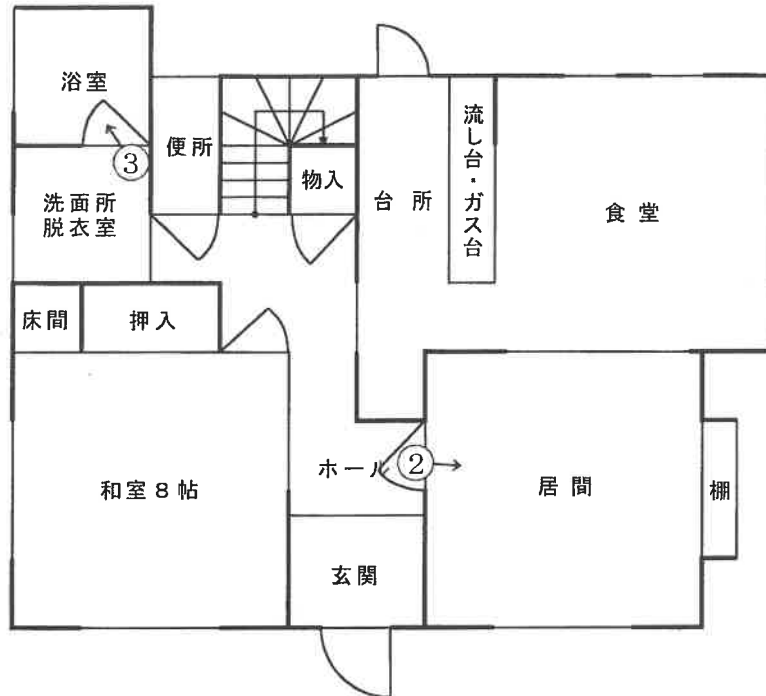
縮尺約 1/200

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

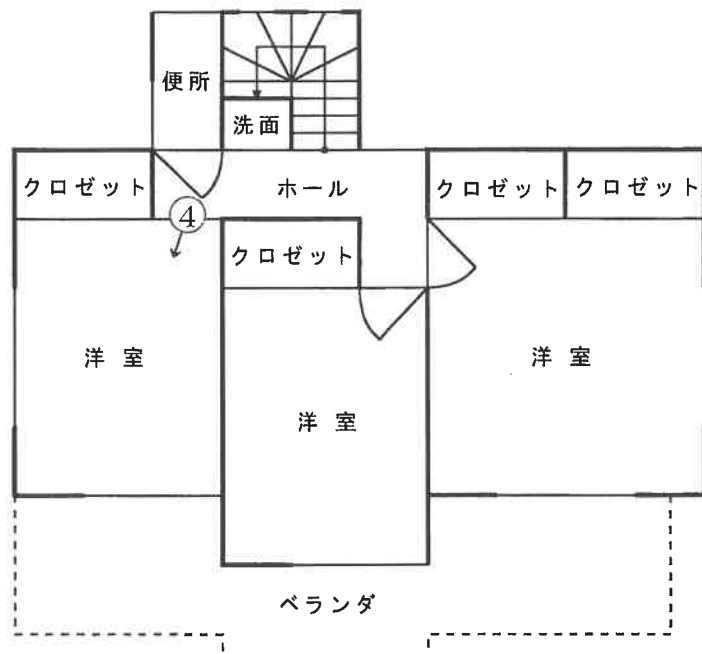
1階平面図

床面積：72.04㎡（登記に同じ）



2階平面図

床面積：48.85㎡（登記に同じ）



写真番号 1

※門扉は目的外
土地上にある



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 19号
令和 8年 2月 5日 受 命
令和 8年 3月 2日 現地調査
令和 8年 3月 5日 評 価
令和 8年 3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
増田 潤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 7 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 4 3 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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 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「龍ヶ崎市」駅の北西方・道路距離約3.7km 「浜田東」停留所の南西方・約550m（徒歩約7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びつつある小貝川に近接する大規模住宅団地地域である。各画地は土地区画整理によって整然と区画されている。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 40% 100% なし なし 集落地区計画
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16m舗装県道（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	
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（集中プロパンガス） 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	①目的外の第三者所有地（10番7）が、物件1と一体的に庭等として利用されている状況にあり、当該目的外土地には、メッシュフェンス・門・門扉・駐車スペース舗装等が設置されている。物件1単独でも建築基準法上の接道要件は満たすが、物件1は接面街路よりも0.9～1.8m程度高く、また擁壁及びメッシュフェンスが設置されているため、物件1単独では敷地内への進入及び駐車スペースの確保に支障をきたす状況にある。 ②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) 平成16年12月18日 新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約4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 塗り壁 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 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として管理している。
特記事項	①建築確認申請（平成16年12月17日・16C49-0111号・用途：一戸建ての住宅はあるが、検査済の記録がない。 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	20,400	1.03	210.00	0.90	3,970,000

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
 $26,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100.0 \times 100/132.8 = 20,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：行政条件+10(1.10) 交通・接近条件+5(1.05) 環境条件+15(1.15)

イ 個別格差：角地+3

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	280,000	120.89	0.16	5,420,000

ア 再調達原価：280,000円/㎡

イ 現況延床面積：120.89㎡

ウ 現 価 率

経過年数21年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数4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4年／経済的全耐用年数25年)}
 $\times (1 - \text{観察減価}20\%) \approx 0.16$

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	3,970,000	0.40	法定地上権	1,590,000

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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	3,970,000	-1,590,000		0.70	0.70	1,170,000
2	5,420,000	+1,590,000		0.70	0.70	3,430,000
一括価格 (合計)						4,600,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 4頁特記事項①・5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

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

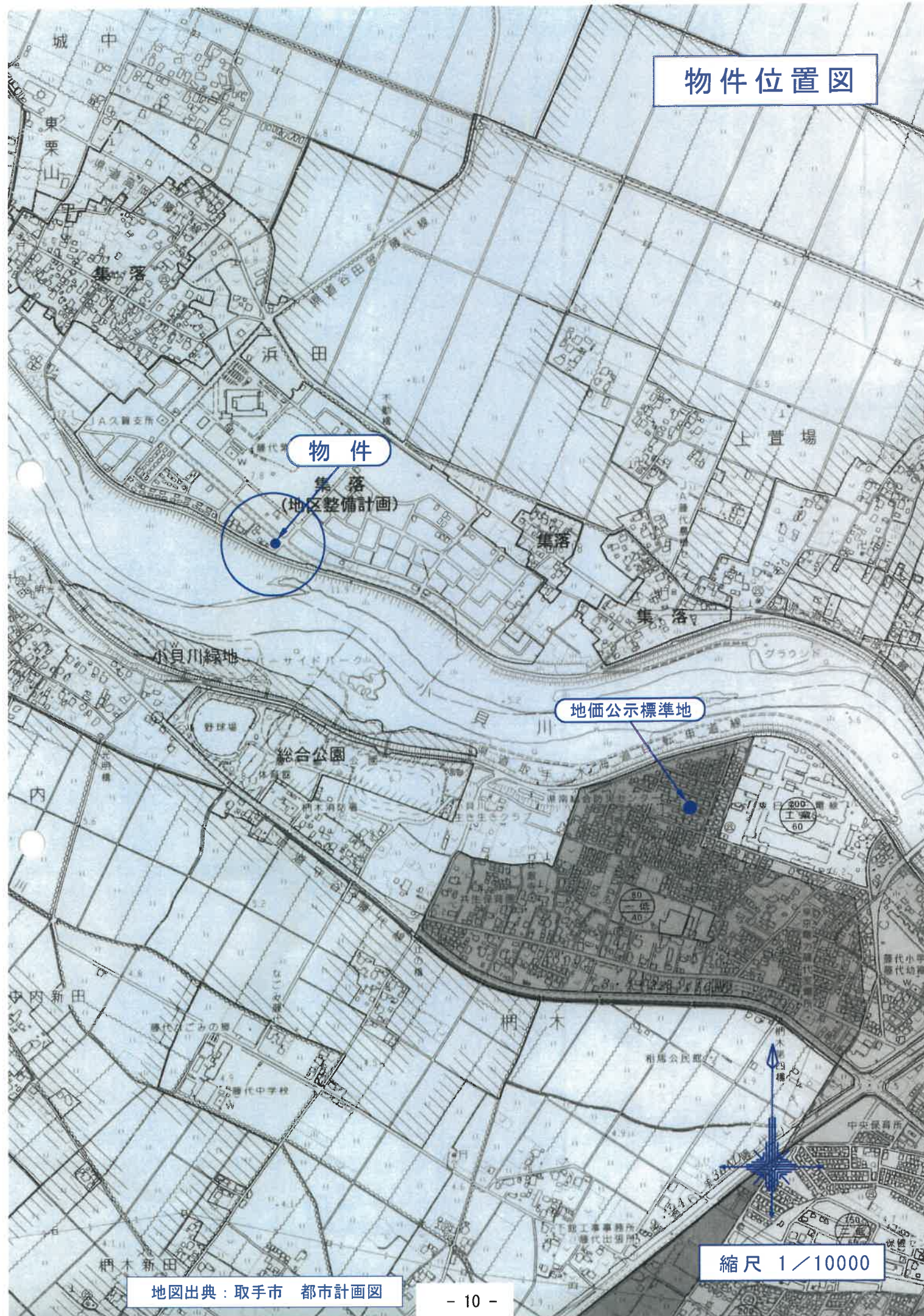
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

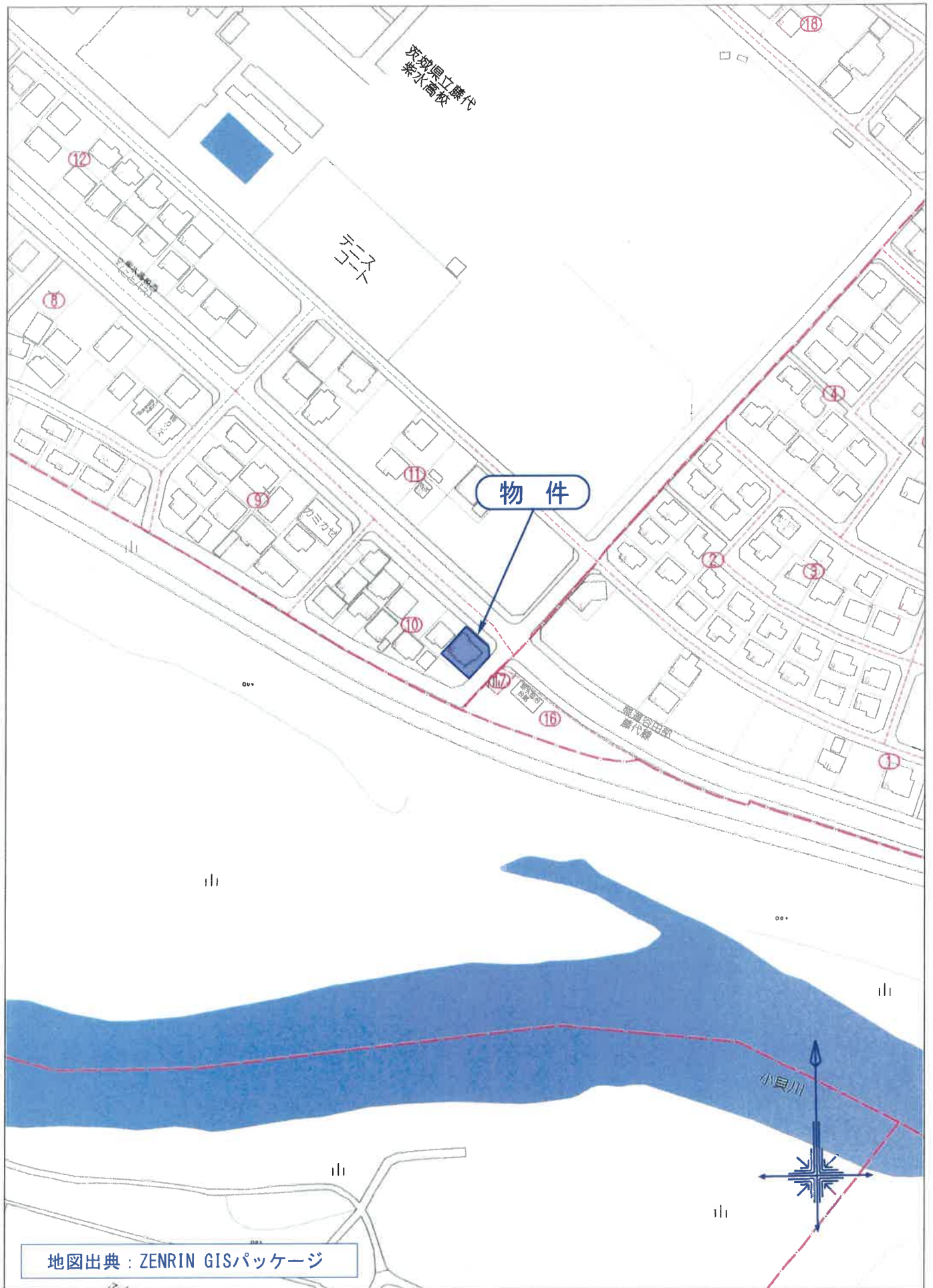
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 取手市紫水一丁目 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市紫水一丁目 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.04平方メートル
2階 48.85平方メートル |

物件位置図



周辺見取図



80m

1:2000

Z24BI 第277号



登記年月日：平成17年1月27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。

(水戸地方建設局取手出張所管轄)

令和7年5月13日

水戸地方建設局

登記官

A3をA4に縮小

建物図面

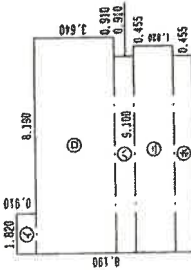
各階平面図

家屋番号	2番 10番 6
建物の所在	北相模郡藤沢町大字浜田字下川辺24番地17番地5 (仮換地浜田上意場土地区画整理地区(6画地))

整理番号 538704

取手市紫水1丁目10番地6

1階

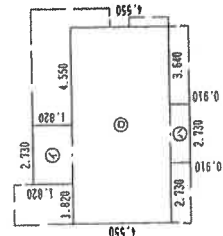


求積表

①	1.820	×	0.910	=	1.656200
②	10.010	×	3.640	=	36.436400
③	9.100	×	0.910	=	8.281000
④	9.555	×	1.820	=	17.390100
⑤	9.100	×	0.910	=	8.281000
計					72.04700

床面積 72.04 m²

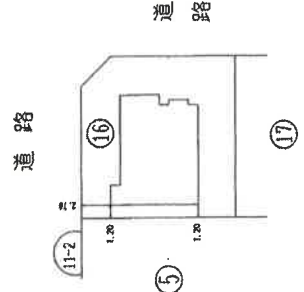
2階



求積表

①	2.730	×	1.820	=	4.968600
②	9.100	×	4.550	=	41.405000
③	2.730	×	0.910	=	2.484300
計					48.857900

床面積 48.85 m²



平成十七年五月二十七日登録

建物図面

建物表示登記図面

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

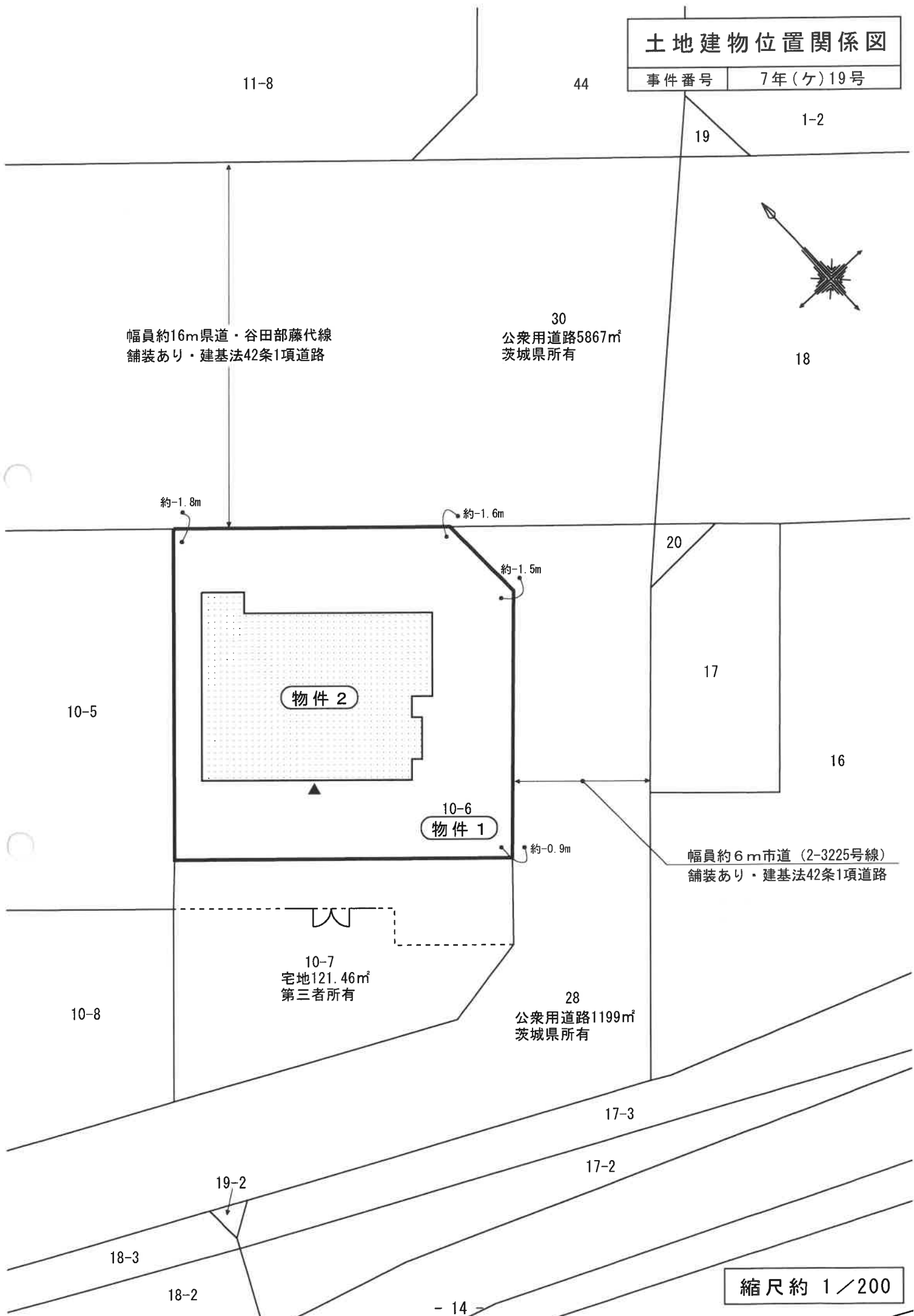
(茨城土地家屋調査士会所属)

H10.1.27

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)19号



縮尺約 1 / 200

建物間取図

物件番号

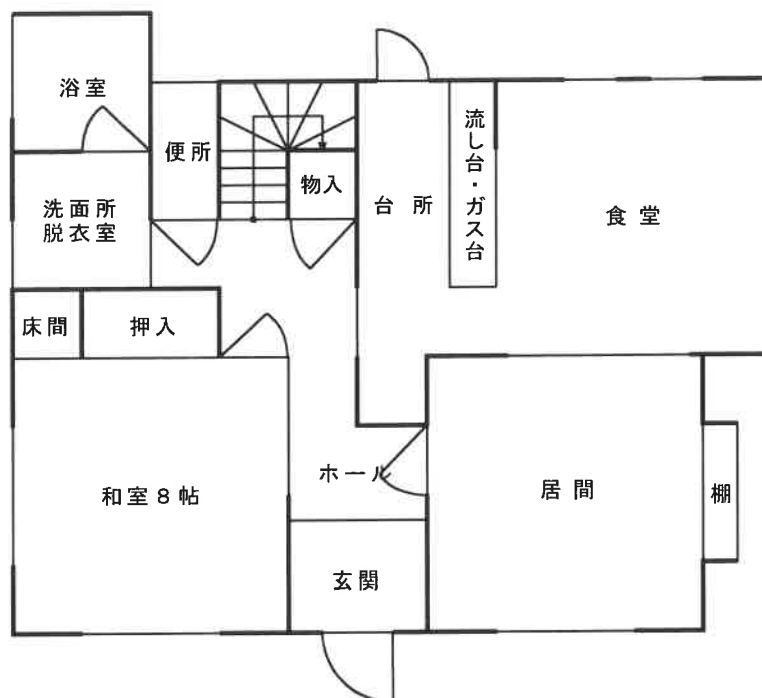
2

種類

居宅

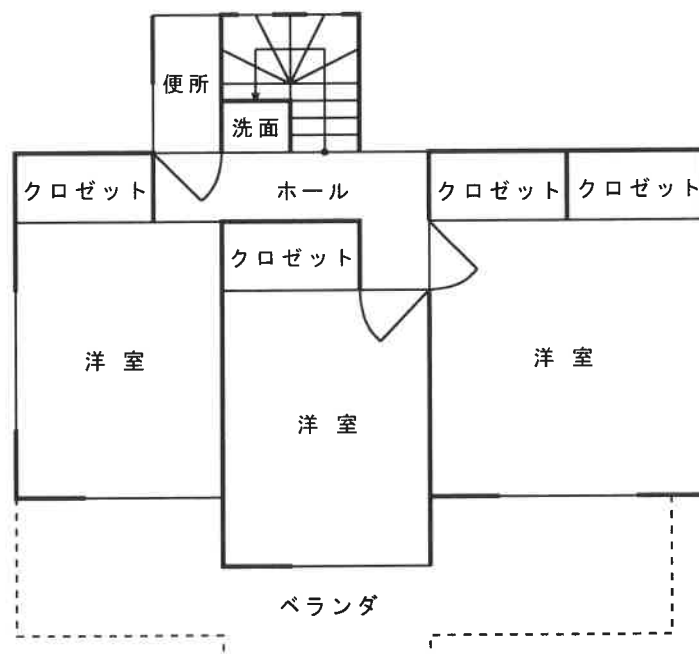
1 階 平 面 図

床面積：72.04㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：48.85㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100