

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2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10月 1日 午前 8時30分から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月15日 午前10時00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11月 5日 午後 1時00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10月16日 午前 9時00分から 令和 8年10月19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 9月 2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	4,960,000 3,968,000		992,000	73,781	16,285

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市井野台一丁目 2647 番地 1

建物の名称 サンライフ取手C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647 番 1 の 120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.00 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 取手市井野台一丁目 2647 番 1

地 目 宅地

地 積 9444.87 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 10 万分の 434

物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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】

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】

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 取手市井野台一丁目 2647 番地 1

建物の名称 サンライフ取手C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647 番 1 の 120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.00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 取手市井野台一丁目2647番1

地 目 宅地

地 積 9444.87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 10万分の434

令和 7 年 (ケ) 第56 号
令和 8 年 1月 22 日受理
令和 8 年 2月 **19** 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
執行官 溝 井 隆 夫

(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 取手市井野台一丁目 2647 番地1

建物の名称 サンライフ取手C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647 番1の120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.00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 取手市井野台一丁目2647番1

地 目 宅地

地 積 9444.87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 10万分の434

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	取手市井野台一丁目22番14—120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 14,000 円 修繕積立金 8,220 円 専用庭使用料 1,200 円 敷地内駐車場使用料 15,000 円	令和8年1月27日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 (遅延損害金 円 (年 14.6%))
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
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	Aの持分は10万分の434である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	1 駐車場は全戸分の用意はありません。現在、立体駐車場であれば空 きがあります。 2 バイク置場もありますが、こちらは空きがない状態です。 3 駐輪場は空きがあります。 4 対象物件にはAさんがご家族で住んでいます。 (令和8年1月22日聴取)
■A (所有者)	1 本物件は私が家族と共に居宅として使用しています。第三者にお貸 ししているところはありません。 2 本物件内での事件や事故はありません。 3 本物件内での大きな不具合はありません。壁に穴が空いていたり、 クロスに黒カビがあるくらいです。 4 本物件内で犬を1匹、約10年ほど飼っています。 (令和8年1月22日および2月12日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本物件の占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから判断して、2枚目記載のとおり認定した。

（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8年 1 月 2 1 日 (水)	当 庁	取手市に対し公課証明書等の交付申請書送付（回答あり）
令和8年 1 月 2 2 日 (木) 15：30－16：05	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 関係人聴取 ☒ 外観写真撮影
令和8年 1 月 2 2 日 (木)	当 庁	管理会社へ照会書面を郵送（回答あり）
令和8年 2 月 1 2 日 (木) 09：10－09：25	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日 () ： ー ：		
(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)

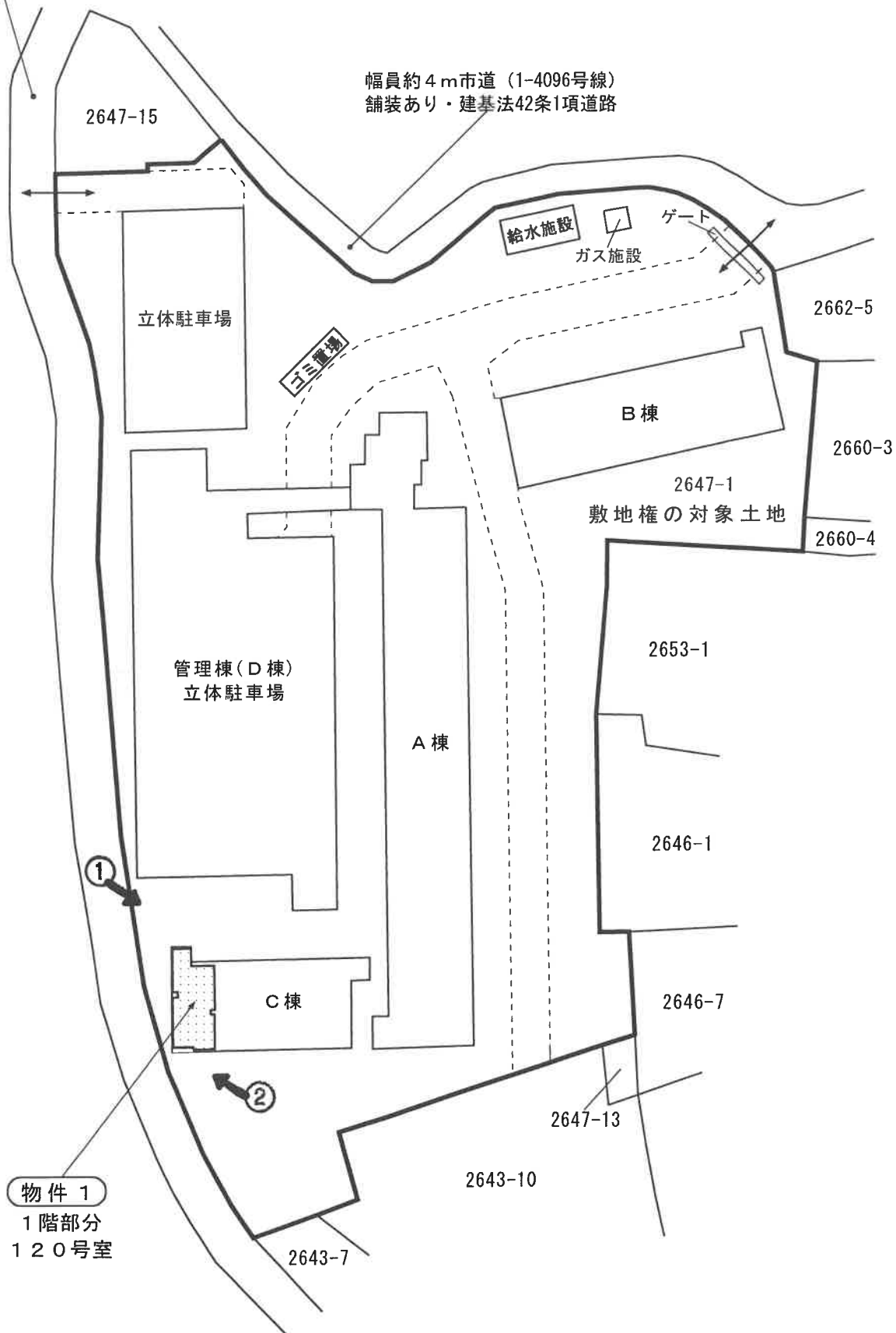
幅員約6m市道(1-4095号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)56号

←○写真撮影位置・方向



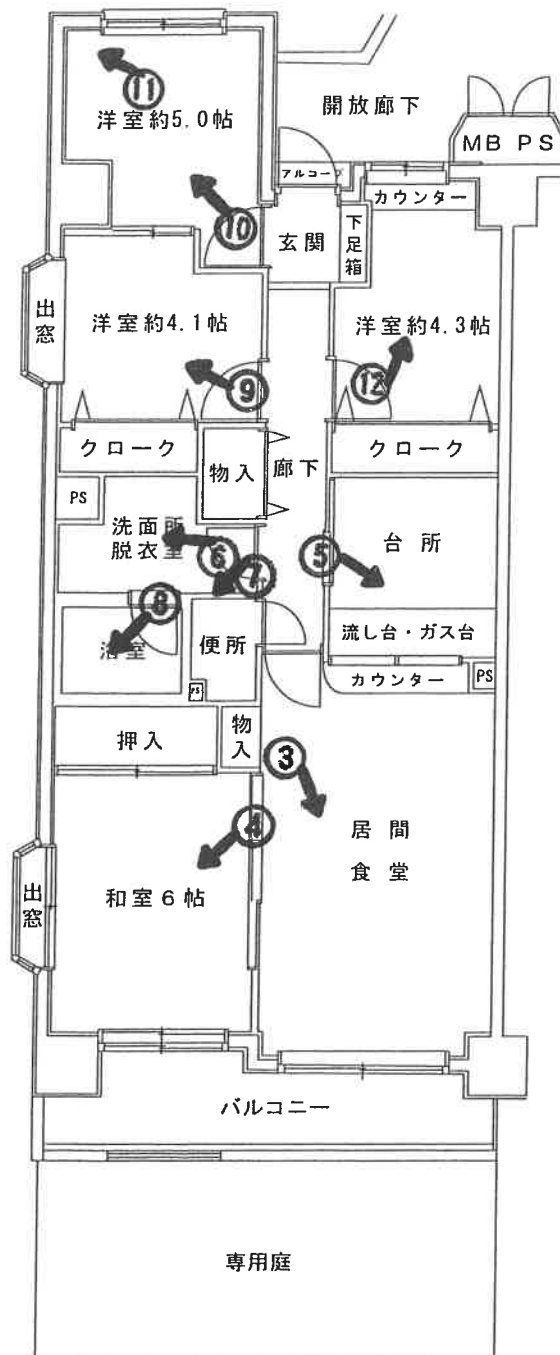
物件1
1階部分
120号室

←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件番号

1



床面積：70.00㎡（登記に同じ）

バルコニー面積 約8.18㎡

専用庭面積 約15㎡

(7枚目)

縮尺約 1/100

①



②





③



④



⑤



⑥



⑦
壁の穴



⑧

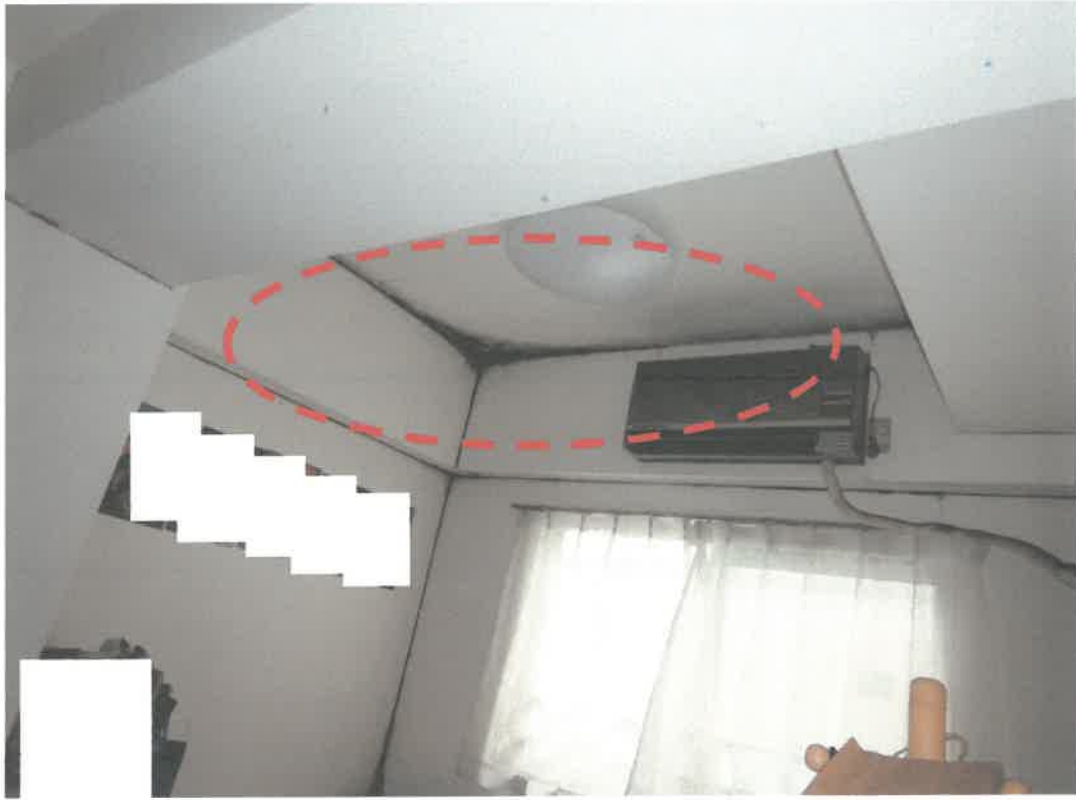


⑨



⑩

カビ



⑪
カビ



⑫

令和 7年（ケ）第 56号
令和 8年 1月21日 受 命
令和 8年 2月12日 現地調査
令和 8年 2月12日 評 価
令和 8年 2月13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

番号	評 価 額
物件1	金 4,960,000円

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	
特記事項			
令和8年1月27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、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

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	東日本鉄道・常磐線「取手」駅の北東方・道路距離約1.1km 「南中原」停留所の南東方・約600m（徒歩約8分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一戸建一般住宅や高層の集合住宅、アパート等が混在する住宅地域である。台地上にあり地勢はやや起伏がある。	
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2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6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） 幅員約4m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	本件の区分所有建物を含む集合住宅（A・B・C・D棟）の敷地として敷地権の対象となっている。 ※駐車場、自転車置き場、管理棟、集会所等が設置されている。 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

マンション名	サンライフ取手C棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数：A～D棟の合計 約237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	平成 6年 2月 7日新築 約32年 約13年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
仕様	屋根：露出アスファルト防水 外壁：小口タイル貼一部アクリル系吹付タイル	
設備等	エレベーター・自転車置場・舗装工事・給水タンク 等	
建物の品等	普通程度	
管理の形態等	管理会社による管理	
管理の状況	普通程度	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分・南から 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	内 壁：ビニールクロス 等 天 井：ビニールクロス・化粧石膏ボード 等 床 ：畳・カーペット・フローリング 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	やや劣る。 洋室（約5畳）のクロスに黒カビ箇所を確認した。
管 理 費 等	管 理 費 14,000円 修繕金積立金 8,220円 専用庭使用料 1,200円 駐車場使用料 15,000円 滞 納 額 無（令和8年1月27日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	売却時までには管理費等の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。

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
318,000	70.00	0.25	5,570,000

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32年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数13年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率10%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 13 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.25 \end{aligned}$$

(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
54,000	0.97	9,444.87	1.00	434/100000	2,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手-11

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 63,100 \text{円/㎡} & \times 100.9/100 & \times 100/100 & \times 100/118 & = 54,000 \text{円/㎡} \end{array}$$

◇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+2(1.02) 交通・接近条件+5(1.05) 環境条件+10(1.10)

イ 個別格差：地積広量減価▲3(0.97) 形状▲1(0.99) 二方路接面画地加算+1(1.01)

ウ 地積：登記記載の地積。

- エ 建付減価：必要なし
 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	積算価格 (円) $(ア + イ) \times ウ = エ$
5,570,000	2,150,000	0.88	6,793,600

- 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	比準価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} = \text{エ}$
120,000	0.88	70.00	7,390,000

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×イ=ウ
① 積算価格	6,793,600	1.00	6,793,600
② 比準価格	7,390,000	1.00	7,390,000
③ 調整後の価格			7,090,000

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×イ×ウ×エ-オ=カ
7,090,000	1.00	0.70	1.00	0	4,960,000
一括価格（合計）					4,960,000

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

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 取手-11

所 在：取手市井野1丁目4087番
「井野1-3-18」

地 目：宅地

価 格：63,100円／㎡

位 置：取手700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南市道8m

用途指定等：（建蔽率60%, 容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域

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 取手市井野台一丁目 2647 番地 1

建物の名称 サンライフ取手C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647 番 1 の 120

建物の名称 120

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 70.00 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 取手市井野台一丁目 2647 番 1

地 目 宅地

地 積 9.444.87 平方メートル

(敷地権の表示)

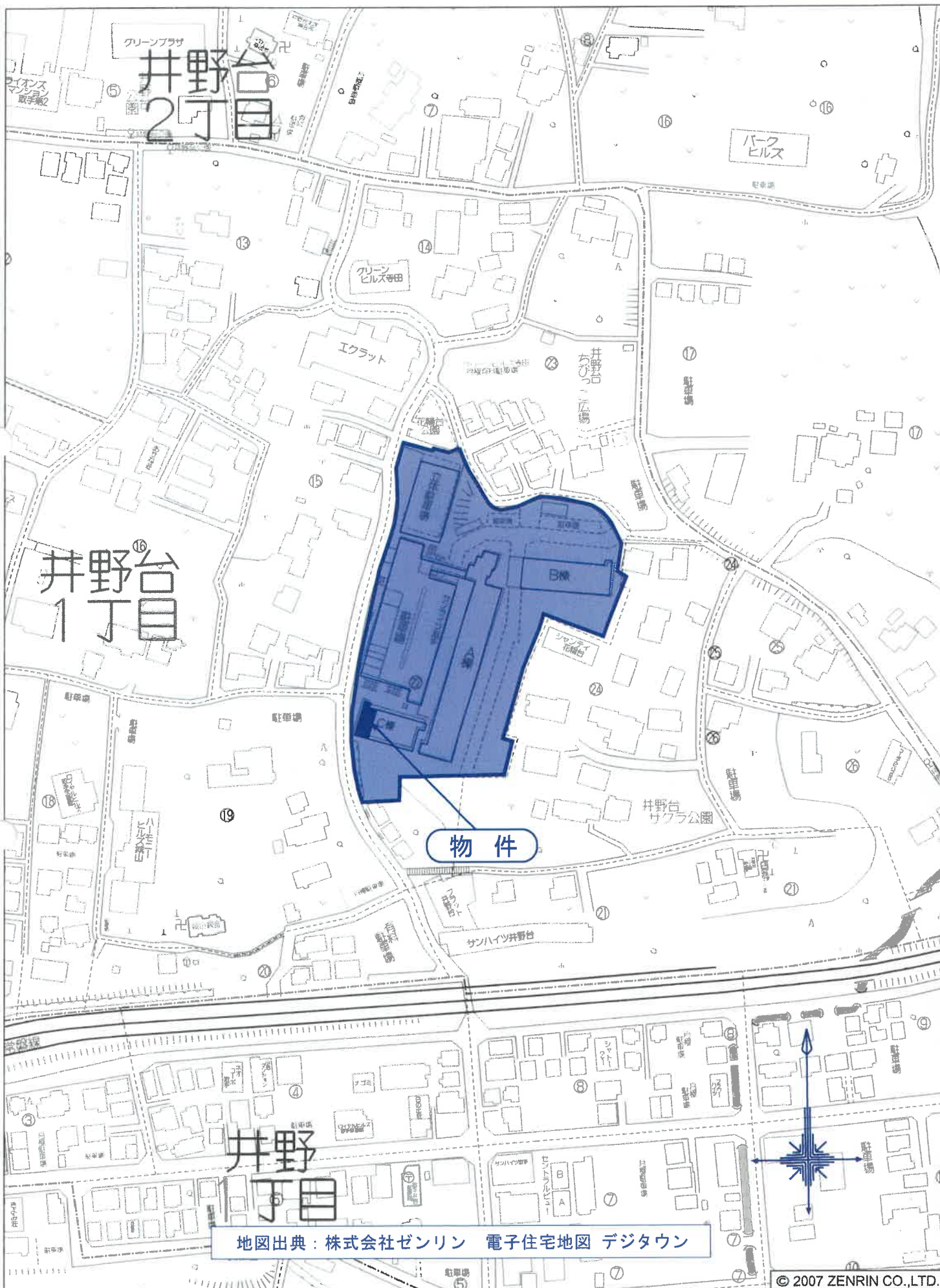
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 434

物件位置図





公 図 写

敷地権の目的土地

縮尺 1/800

登記年月日：平成6年2月21日

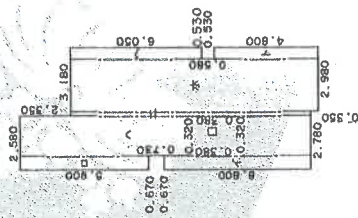
整理番号 502326

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 井野台一丁目
2647番地の120

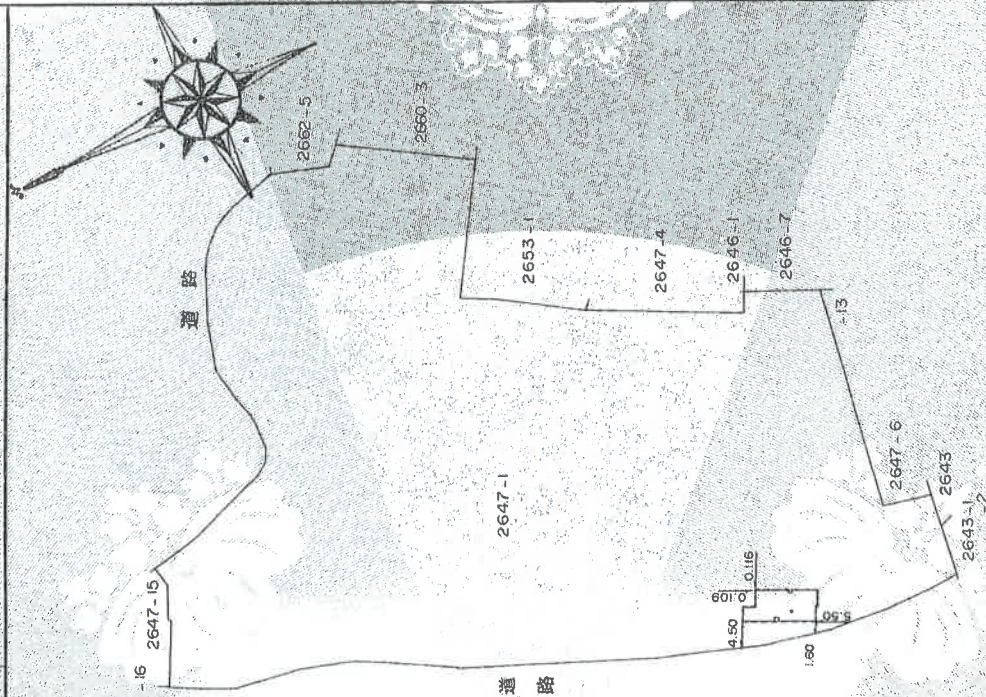
建築物の所在 取手市 井野台一丁目 2647番地1



求積表

イ	6.800 X	0.670	=	4.556000
ロ	5.900 X	0.670	=	3.953000
ハ	13.430 X	1.910	=	25.651300
ニ	11.080 X	0.200	=	2.216000
ホ	11.430 X	2.450	=	28.003500
ヘ	6.050 X	0.530	=	3.206500
ト	4.800 X	0.530	=	2.544000
ナ	0.380 X	0.320	=	0.121600
合計				70.008700
床面積				70.00 m ²

床面積 70.00 m²



(建築物の存する部分1階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(取手市地家屋調査士会 用紙)

H 6 2 2 1

これは図面に記録されている内容証明した書面である。
(水戸地方方法務局取手出張所管轄)
令和7年11月11日 権岡法務局

A3をA4に縮小

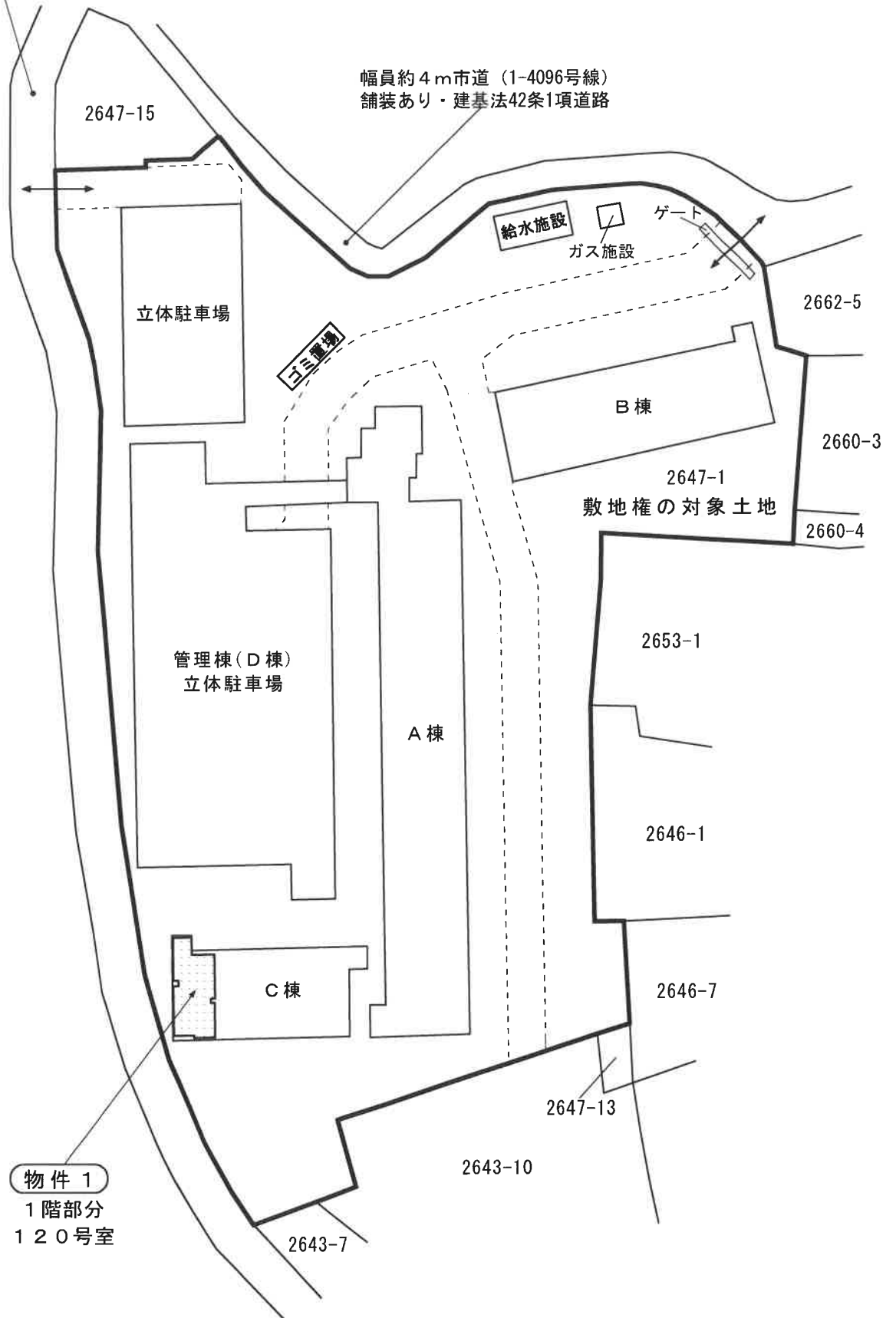
土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)56号

幅員約6m市道(1-4095号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

幅員約4m市道(1-4096号線)
舗装あり・建基法42条1項道路



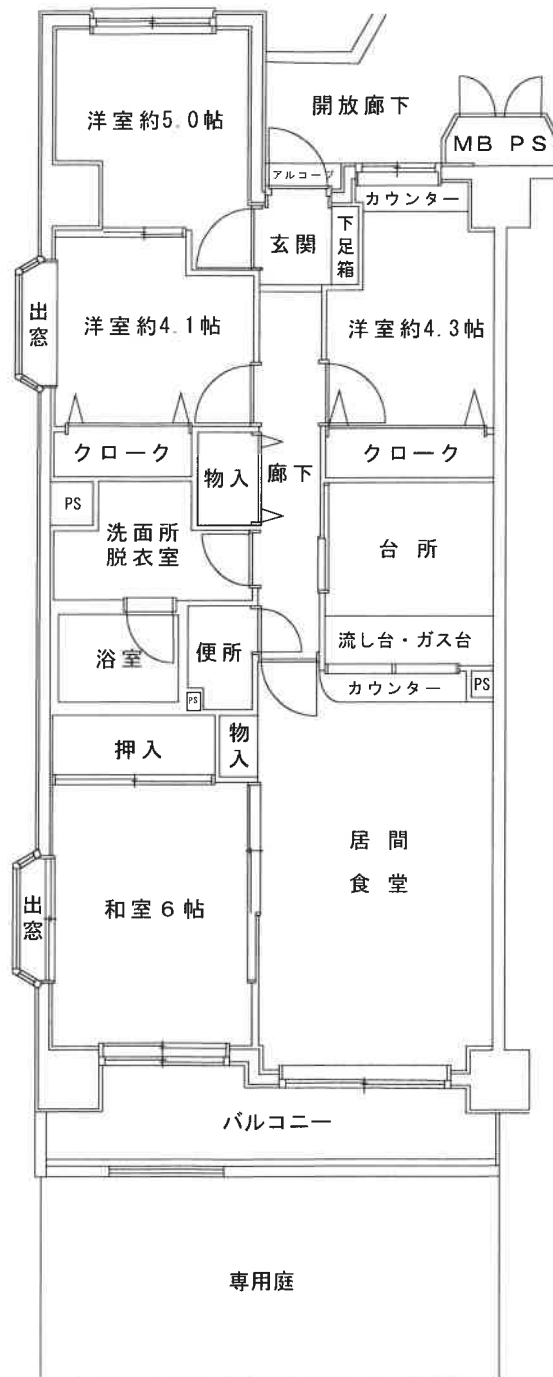
物件1
1階部分
120号室

縮尺約 1/800

建物間取図

物件番号

1



床面積：70.00㎡（登記に同じ）

バルコニー面積 約8.18㎡

専用庭面積 約15㎡