

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 令和 8年10月15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11月 5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	2,810,000 2,248,000		562,000	65,241	14,648
				</	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市寺田字原谷 6 3 3 5 番地

建物の名称 エステ・スクエア取手2 番館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 4 0 0 . 8 7 平方メートル
2階 4 1 2 . 7 8 平方メートル
3階 4 1 2 . 7 8 平方メートル
4階 4 1 2 . 7 8 平方メートル
5階 3 4 8 . 0 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田 6 3 3 5 番4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 6 0 . 5 1 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 取手市寺田字原谷6 3 3 5 番

地 目 宅地

地 積 9 9 0 . 8 3 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 1 8 万8 4 4 分の6 4 3 5

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

なお、売却基準価額は、本件申立債権が滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市寺田字原谷 6 3 3 5 番地
建物の名称 エステ・スクエア取手2番館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 400.87平方メートル
2階 412.78平方メートル
3階 412.78平方メートル
4階 412.78平方メートル
5階 348.03平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田 6 3 3 5 番 4 0 6
建物の名称 4 0 6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 60.51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 取手市寺田字原谷6 3 3 5 番
地 目 宅地
地 積 990.83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 18万844分の6435



令和7年（又）第5号
令和7年 9月25日受理
令和7年11月 6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 (一棟の建物の表示)

所 在	取手市寺田字原谷6 3 3 5番地
建物の名称	エステ・スクエア取手2番館
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積	1階 4 0 0 . 8 7平方メートル
	2階 4 1 2 . 7 8平方メートル
	3階 4 1 2 . 7 8平方メートル
	4階 4 1 2 . 7 8平方メートル
	5階 3 4 8 . 0 3平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	寺田6 3 3 5番4 0 6
建物の名称	4 0 6
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	4階部分 6 0 . 5 1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	取手市寺田字原谷6 3 3 5番
地 目	宅地
地 積	9 9 0 . 8 3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	1 8 万 8 4 4 分の 6 4 3 5

(区分所有建物用)

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)			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種 類: 構 造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種 類: 構 造: 床面積:
{	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 4,700 円 修繕積立金 16,010 円 共通管理費 5,860 円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和4年12月分～令和7年9月分) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 管理費 159,800 円 修繕積立金 544,340 円 共通管理費 199,240 円 遅延損害金 142,555 円 (年 14.6%、規約 62 条) 他に違約金 232,645 円、遅延損害金 41,738 円 </td> </tr> </table>	{	管理費 159,800 円 修繕積立金 544,340 円 共通管理費 199,240 円 遅延損害金 142,555 円 (年 14.6%、規約 62 条) 他に違約金 232,645 円、遅延損害金 41,738 円
{	管理費 159,800 円 修繕積立金 544,340 円 共通管理費 199,240 円 遅延損害金 142,555 円 (年 14.6%、規約 62 条) 他に違約金 232,645 円、遅延損害金 41,738 円			
管理費等照会先	株式会社社会人社計画研究所			
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				
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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
■ A (債務者)	1 本件不動産には私が住んでいます。 2 漏電ブレーカーが壊れており、電気が止まっています。 3 浴室の点検口の上にあるはずの界壁が無くなっており、そのため音が響きます。 4 浴室の壁に赤錆のような汚れがあります。

(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 本居室には電気が通っておらず全体的に暗かったが、床には汚れが目立った。
- 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債務者の陳述、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9月25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10月8日(水) 13:35-13:45	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年10月8日(水)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和7年10月14日(火)	当 庁	■管理会社に照会書送付(FAX)
令和7年10月20日(月) 14:15-14:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者から聴取 ■評価人同行
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 を立ち合わせ、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

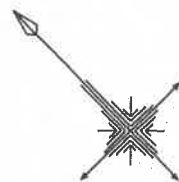
(5枚目)

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(又)5号



幅員約25m国道294号
舗装あり・建基法42条1項道路

①

6333

公衆用道路 919㎡ 茨城県所有

6332

公衆用道路 164㎡ 茨城県所有

車両止めブロック

雑種地(ゴミ置場) 4.05㎡ 取手市所有

平置き
駐車場

平置き
駐車場

6335

敷地権：符号 1

機械式
駐車場
(12台)

平置き
駐車場

対象物件を含む
一棟の建物
外周壁面線

変水配

6347

物件

4階406号室

幅員約4.0m市道(1-2765号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

6348

公衆用道路
289㎡
取手市所有

車両止めポール

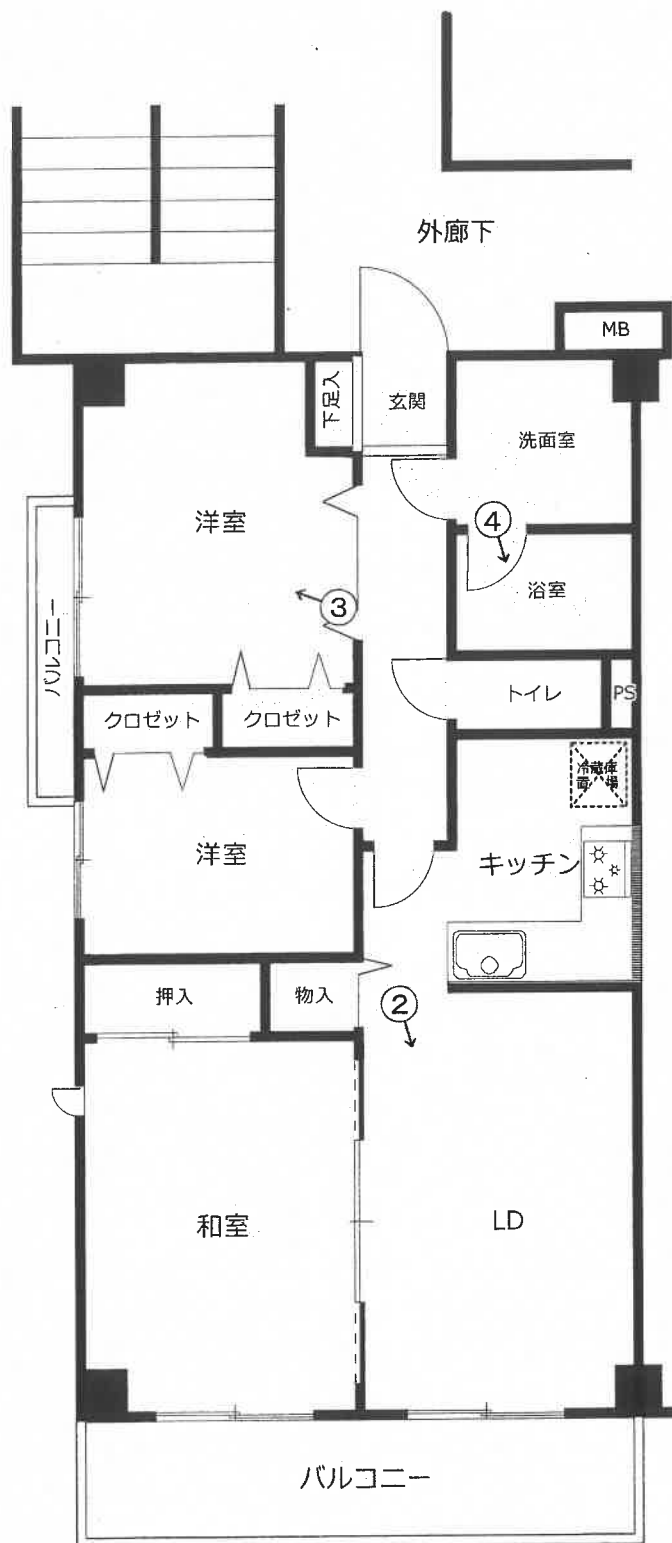
幅員約6.0m市道(1-2760号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

6349

公衆用道路
1008㎡
取手市所有

縮尺約 1/250

(6) 枚目



床面積: 60.51 (登記に同じ)

バルコニー 約11.29㎡

写真番号 1



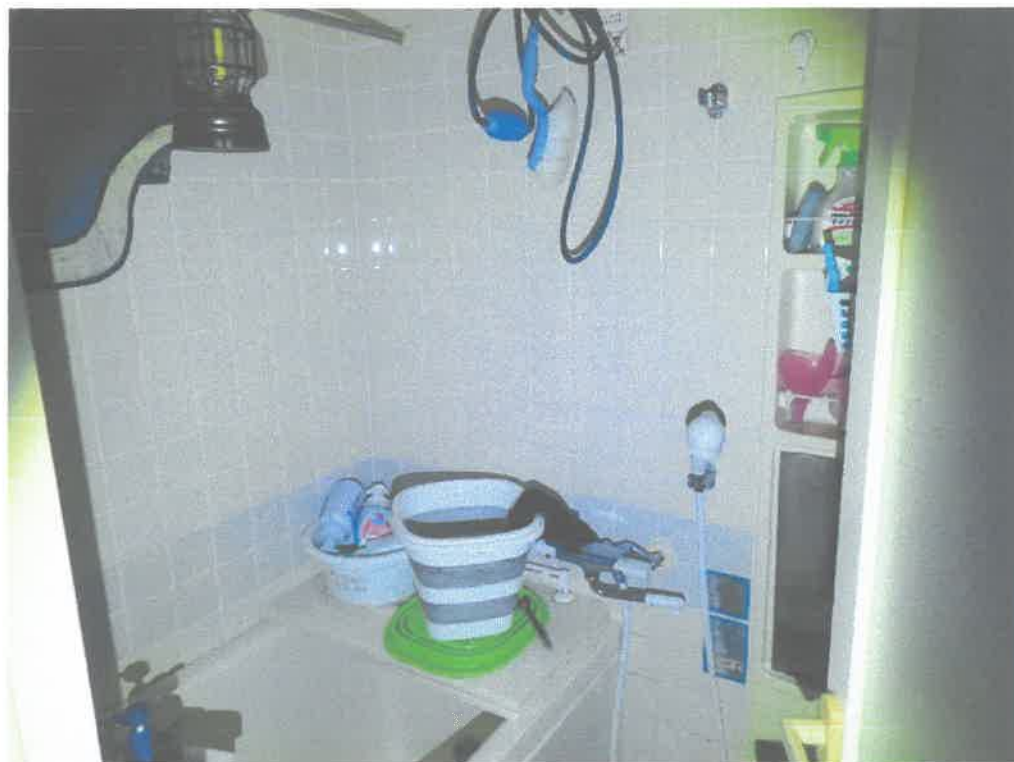
写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



求 意 見 書

鈴木 信 也 殿

令和 8年 7月 21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につき、売却基準価額を別紙のとおり変更することについて意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記の意見書欄に記載して提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 22 日
評価人

鈴木信也

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市寺田字原谷 6 3 3 5 番地
建物の名称 エステ・スクエア取手2 番館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 4 0 0 . 8 7 平方メートル
2階 4 1 2 . 7 8 平方メートル
3階 4 1 2 . 7 8 平方メートル
4階 4 1 2 . 7 8 平方メートル
5階 3 4 8 . 0 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田 6 3 3 5 番4 0 6
建物の名称 4 0 6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 6 0 . 5 1 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 取手市寺田字原谷6 3 3 5 番
地 目 宅地
地 積 9 9 0 . 8 3 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 1 8 万8 4 4 分の6 4 3 5

(別紙)

[illegible]

令和 7年（又）第 5号
令和 7年 9月25日 受 命
令和 7年10月20日 現地調査
令和 7年10月20日 評 価
令和 7年11月 4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

番号	評 価 額
物件 1	金 4, 0 1 0, 0 0 0 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 1 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり 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 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	関東鉄道常総線「寺原」駅の南西方・道路距離約550m 「寺田」停留所の西方・約300m（徒歩約4分） （別添「物件位置図」等参照）	
付 近 の 状 況	国道294号沿いに中層マンション、店舗、事業所等が建ち並ぶ取手市役所に近接する地域。	
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 準住居地域 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25m舗装国道（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） 幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） ※系統と連続性に優れる。	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む集合住宅の敷地として敷地権の対象となっている。 ※機械式駐車場・駐輪場 等が設置されている。	
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	エステ・スクエア取手2番館
建物の用途	共同住宅（総戸数：約27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7年3月2日新築 約31年 約14年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根：アスファルト防水、断熱材、押えコンクリート 外壁：磁器質タイル、一部吹付タイル
設備等	エレベーター(9人乗り1基)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	①建築確認等の履歴は下記の通りである。 【建築確認】平成6年2月22日 取第特192号 【検査済証】平成7年3月10日 第69号 ②駐車場は平置3台・機械式12台分あるが空き状況は不明。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階部分の角住戸（南西面採光）
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	天 井：ビニールクロス・木目化粧ボード 等 床：カーペット敷・クッションフロア・畳 等 内 壁：ビニールクロス貼 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	漏電ブレーカーが壊れており電気が止まっている。浴室の点検口の上にあるはずの界壁が無くなっており音が響く。浴室の壁に赤錆のような汚れがある等、全般的に管理状態は劣る。
管 理 費 等	管 理 費 月額4,700円 修繕積立金 月額16,010円 共通管理費 月額5,860円 滞 納 額 計1,320,318円(令和7年9月30日現在) ※令和4年12月分～令和7年9月分 遅延損害金142,555円(年14.6%)、 違約金232,645円・遅延損害金41,738円を含む。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件は、滞納管理費等を請求債権とする強制競売であるから、本執行手続で配当を受ける見込みがある同請求債権額等は評価額から控除しない。 一方、令和7年2月以降の管理費等の延滞債務等の承継額につき相当減価率を適用して評価する。

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	60.51	0.27	5,200,000

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31年，経済的全耐用年数45年，経済的残存耐用年数14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。

・ 現価率＝{残価率10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数14年／経済的全耐用年数45年)}×(1－観察減価30%)≒0.27

(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
58,600	0.74	990.83	1.00	6435/180844	1,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手5-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 58,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0

イ 個別格差：規模▲30 三方路＋5

- 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) $(ア + イ) \times ウ = エ$
5,200,000	1,530,000	0.95	6,390,000

- ウ 個別格差：階層別・位置別効用比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) ア×イ×ウ＝エ
110,000	0.95	60.51	6,320,000

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・位置別効用比等を考慮して査定した。

ウ 登記数量による。

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) $ア \times イ = ウ$
① 積算価格	6,390,000	1.00	6,390,000
② 比準価格	6,320,000	1.00	6,320,000
③ 調整後の価格			6,360,000

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、さらに滞納管理費継承額相当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) $ア \times イ \times ウ \times エ - オ = カ$
6,360,000	1.00	0.70	0.90	0	4,010,000
一括価格（合計）					4,010,000

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：第5頁特記事項の通り一部控除する。

※売却時までには予想される債務増加額を考慮した減価率である

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 取手5-5

所 在：取手市寺田字原谷 6 3 3 6 番 1 外

地 目：宅 地

価 格：58,600円／㎡

位 置：寺原、550m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東25m国道

用途指定等：市街化区域 準住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中層のマンション、事業所が多い路線商業地域

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 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 取手市寺田字原谷 6 3 3 5 番地

建物の名称 エステ・スクエア取手 2 番館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	4 0 0 . 8 7 平方メートル
	2 階	4 1 2 . 7 8 平方メートル
	3 階	4 1 2 . 7 8 平方メートル
	4 階	4 1 2 . 7 8 平方メートル
	5 階	3 4 8 . 0 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田 6 3 3 5 番 4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 0 . 5 1 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 取手市寺田字原谷 6 3 3 5 番

地 目 宅地

地 積 9 9 0 . 8 3 平方メートル

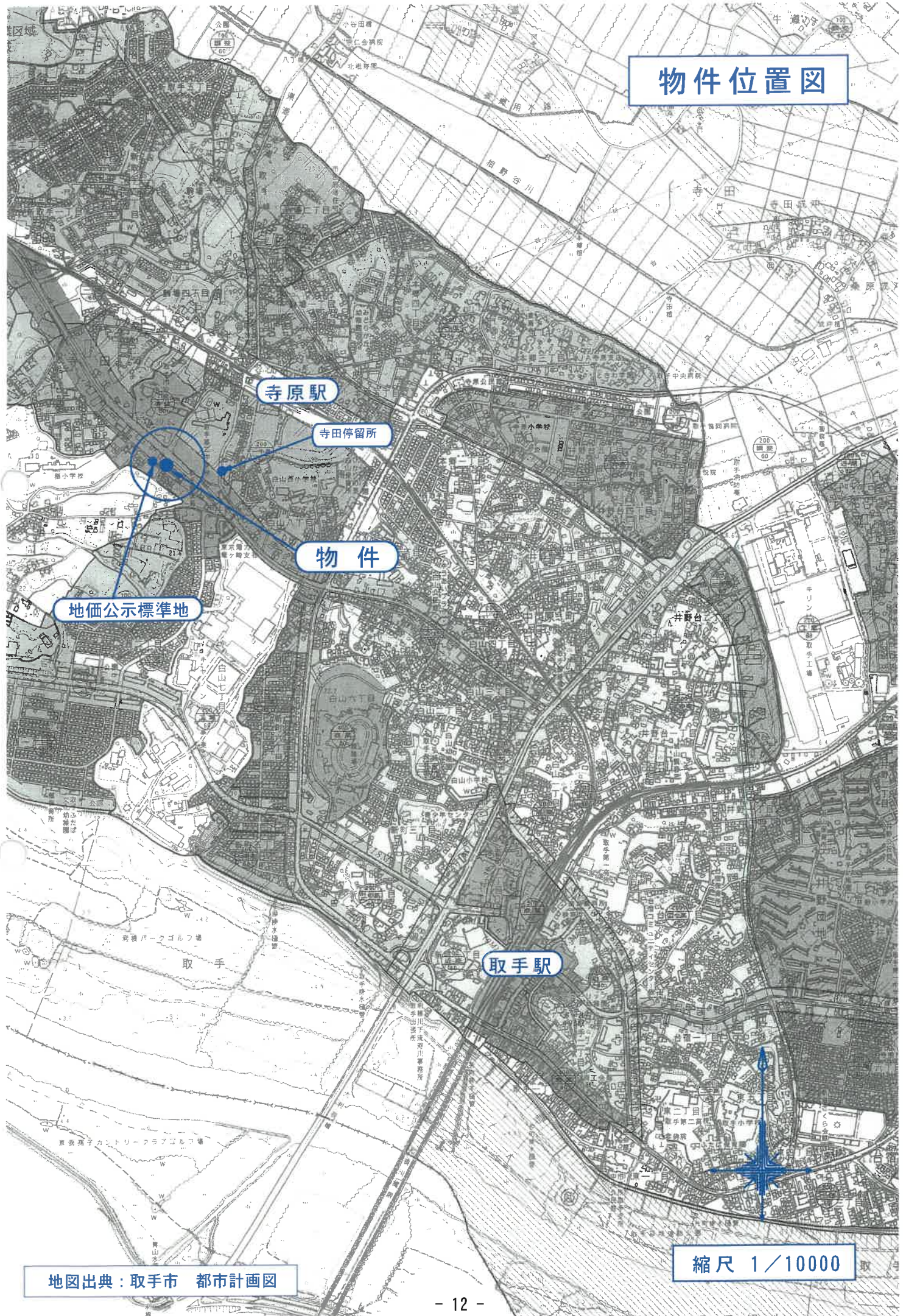
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 8 万 8 4 4 分の 6 4 3 5

物件位置図



地価公示標準地

寺原駅

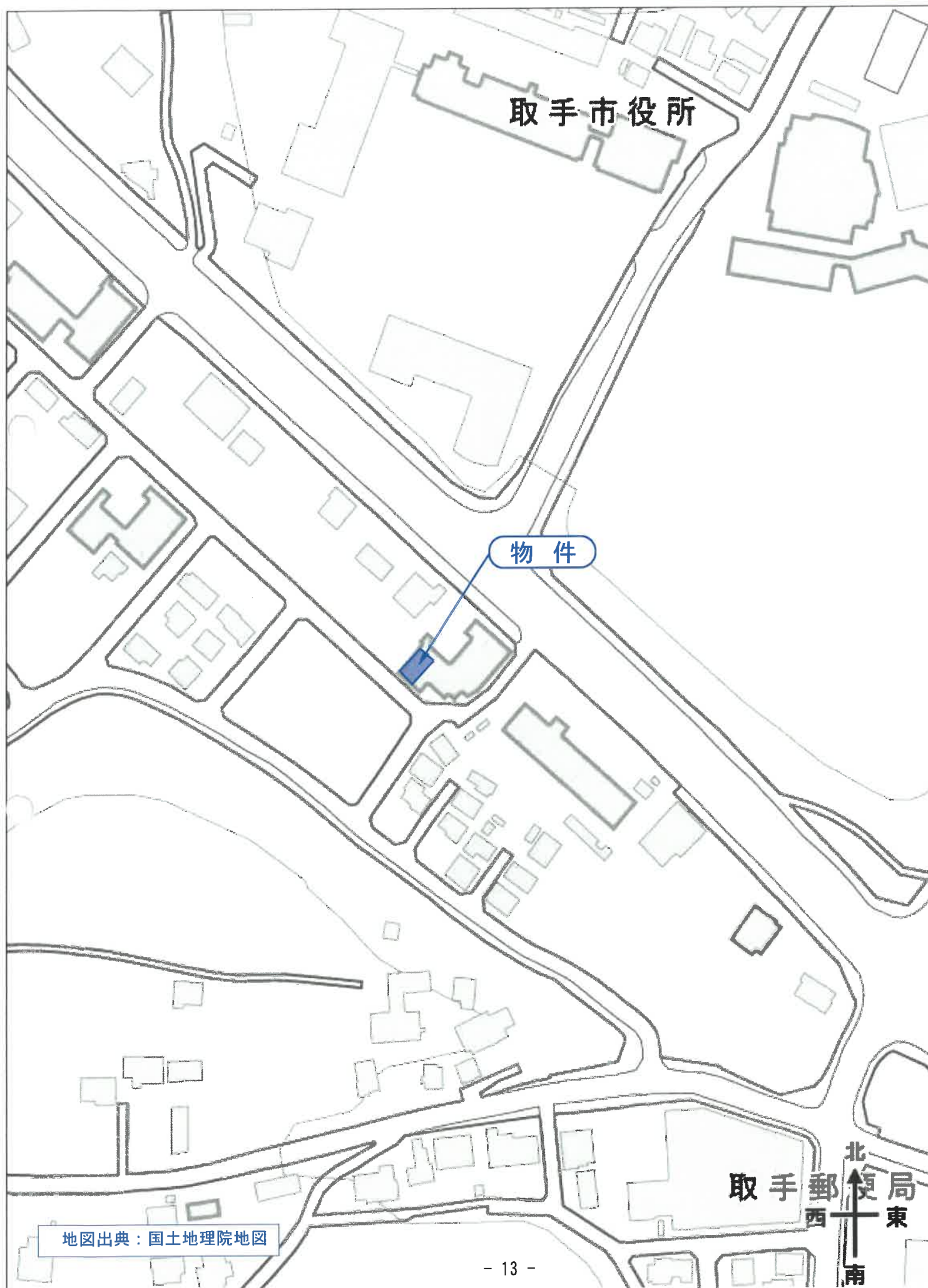
寺田停留所

物件

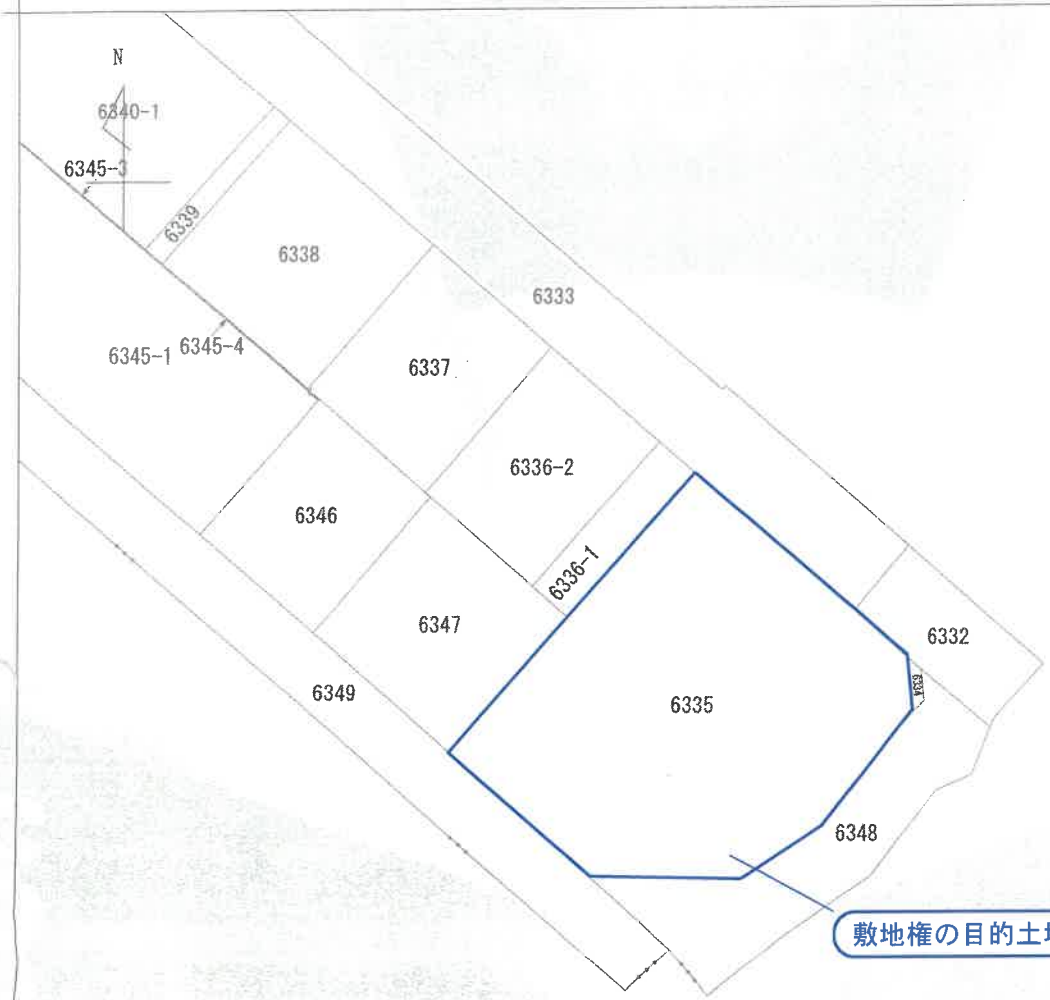
取手駅

縮尺 1/10000

地図出典：取手市 都市計画図



4 6345-5



敷地権の目的土地



請 求 分	所 在				取手市寺田字原谷				地 番		6335番	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成6年8月19日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項			

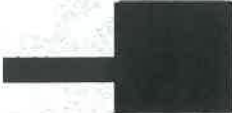
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方法務局取手出張所管轄)

令和7年2月5日

千葉地方法務局柏支局

登記官



請求番号：7-1
(1/1)

縮 尺 1 / 500

登記年月日：平成7年3月27日

整理番号 513288

各階平面図

建物図面図

家屋番号 6335-406

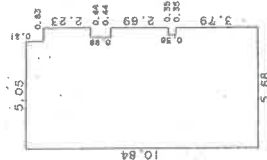
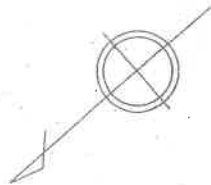
建物の所在 取手市大字寺田字原谷6335番地

A3をA4に縮小

これは図面に記載された内容と一致するものとする。
(水戸地方事務所取手出張所管轄)
令和7年2月5日 千葉地方事務所 柏支局

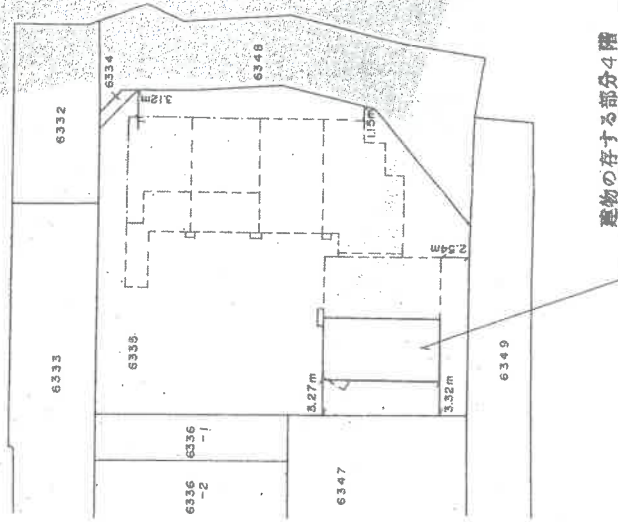
建物表示登記図面

建物図面写



求積表

0.81 X 5.05	=	4.0905
2.23 X 5.68	=	12.6664
0.96 X 5.24	=	5.0304
2.69 X 5.68	=	15.2792
0.36 X 5.33	=	1.9188
3.79 X 5.68	=	21.5272
合計		60.5125
床面積		60.51 m ²



建物の存する部分4階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土家

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：7-2

土地建物位置関係図

事件番号

令和7年(又)5号



幅員約25m国道294号
舗装あり・建基法42条1項道路

6333

公衆用道路 919㎡ 茨城県所有

6332

公衆用道路 164㎡ 茨城県所有

車両止めブロック

雑種地(ゴミ置場) 4.05㎡ 取手市所有

平置き
駐車場

平置き
駐車場

6336-2

6336-1

機械式
駐車場
(12台)

6335

敷地権：符号1

平置き
駐車場

対象物件を含む
一棟の建物
外周壁面線

受水槽

6347

物件

4階406号室

幅員約4.0m市道(1-2765号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

6348
公衆用道路
289㎡
取手市所有

車両止めポール

幅員約6.0m市道(1-2760号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

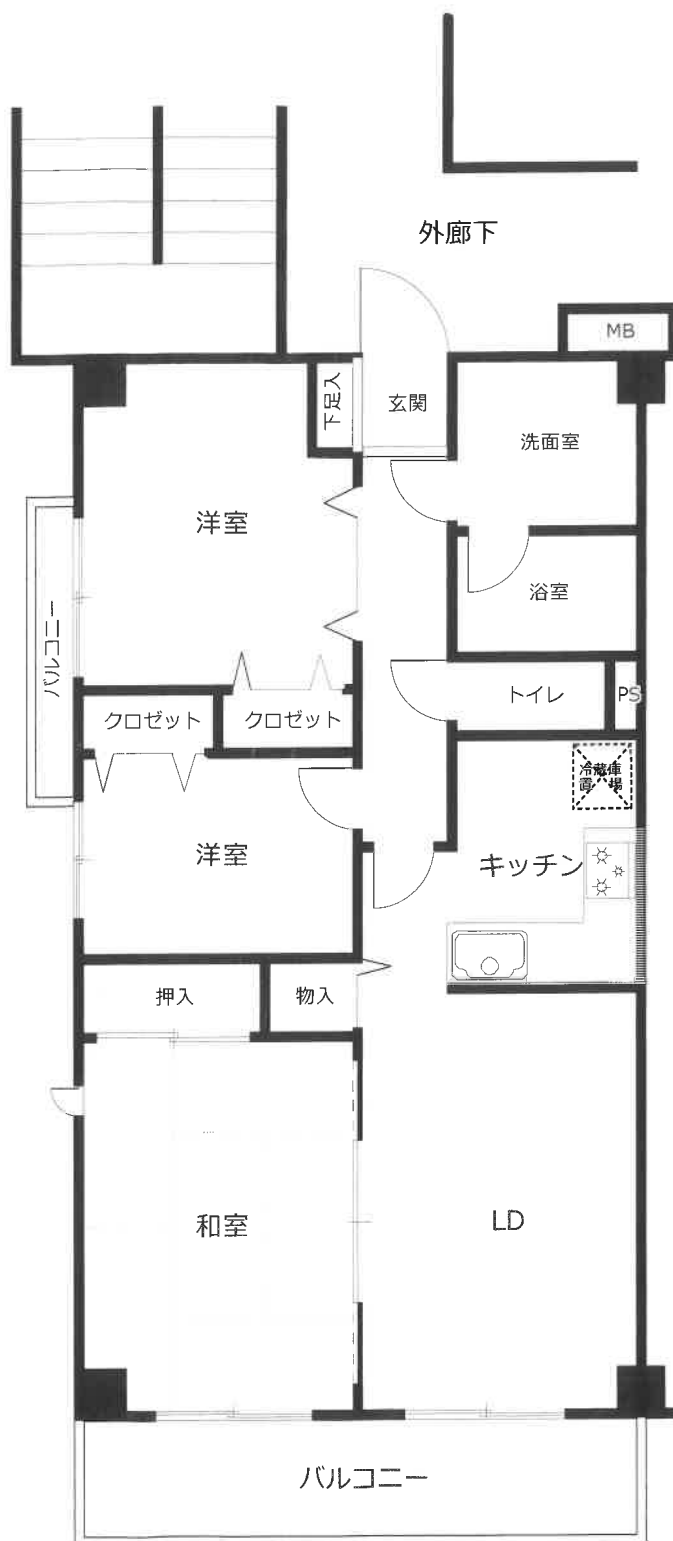
6349
公衆用道路
1008㎡
取手市所有

縮尺約 1/250

建物間取図

物件番号

1



床面積： 60.51 (登記に同じ)

バルコニー 約11.29㎡