令和　7年（ケ）第　　47号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月　4日
水戸地方裁判所龍ケ崎支部
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12月　3日　午前　8時30分から 令和　8年12月10日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月17日　午前10時00分 水戸地方裁判所龍ケ崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月14日　午後　1時00分 水戸地方裁判所龍ケ崎支部
特別売却実施期間	令和　8年12月18日　午前　9時00分から 令和　8年12月21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11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	5, 260, 000 4, 208, 000	一括	1, 052, 000	37, 007	10, 386
1	2, 020, 000				
2	3, 240, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　47号

物　件　目　録

1　所　　在　　牛久市上柏田二丁目

　　地　　番　　２４番１１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１７３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

2　所　　在　　牛久市上柏田二丁目　２４番地１１

　　家屋　番号　　２４番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　47号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月28日
水戸地方裁判所龍ケ崎支部
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】
転借人Bが占有している。賃借人株式会社ＮＢＩファイナンシャルグループの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　7年（ケ）第　　47号

物　件　目　録

1　所　　在　　牛久市上柏田二丁目

　　地　　番　　２４番１１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１７３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

2　所　　在　　牛久市上柏田二丁目　２４番地１１

　　家屋　番号　　２４番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル

令和７年（ケ）第４７号
令和７年１２月１１日受理
令和８年　２月２０日提出
（評価人　鈴木信也）

現況調査報告書

水戸地方裁判所 龍ケ崎支部
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

令和７年(ケ)第４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　牛久市上柏田二丁目
　　地　　番　　２４番１１
　　地　　目　　山林
　　地　　積　　１７３平方メートル

２　所　　在　　牛久市上柏田二丁目２４番地１１
　　家屋番号　　２４番１１
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造スレート葺２階建
　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　　　２階　４６．３７平方メートル

（１枚目）

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	スチール製物置（動産）がある。 カーポート（工作物）がある。
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（株式会社ＮＢＩファイナンシャルグループ、B） ■上記の者が本建物を　居宅　として転貸借している ■「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

占有者及び占有権原（物件　2　関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		■株式会社ＮＢＩファイナンシャルグループ（賃借人、転貸人） ■Ｂ（転借人）
占有状況		■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□
■関係人（■Ａ（債務者、賃貸人）　■株式会社ＮＢＩファイナンシャルグループ（賃借人、転貸人）　■Ｂ（転借人））の陳述 ■提示文書（特定賃貸借契約書、貸室賃貸借契約書）の要旨		
占有権原		■（株式会社ＮＢＩファイナンシャルグループにつき）賃借権 ■（Ｂにつき）転借権
占有開始時期		（以下は賃借権について）令和３年１０月１日
最初の契約等	契約日	令和３年１０月１日
	期間	令和３年１０月１日から　■令和６年９月３０日まで　３年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和６年１０月１日から　■令和８年９月３０日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金　62,300円（毎月１０日限り　当月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■（株式会社ＮＢＩファイナンシャルグループにつき）ない ■（Ｂにつき）ある（■敷金　140,000円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		現在の転貸借の期間は令和７年１０月１日から令和９年９月３０日まで
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

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）	１　本件不動産は賃貸しており、私は別な場所に住んでいます。
■Ｂ（転借人）	１　本件不動産には私が家族で住んでいます。 ２　Ａさんには連絡が取れません。 ３　本件建物に雨漏りなどはありませんが、窓枠の一部が歪んでいます。
■株式会社ＮＢＩファイナンシャルグループ（賃借人、転貸人）	１　本件不動産は当社が賃借しており、Ｂさんに転貸しています。 ２　本件不動産に係るマスターリース契約書とサブリース契約書を提出します。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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　本件不動産はＢに転貸されており、債務者兼所有者は本件不動産に居住していない。 3　当初、債務者兼所有者とは連絡が取れていたものの、途中から連絡が取れなくなった。 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及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して２乃至３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

（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12月11日(木)	当　庁	■牛久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24日(水) 15：20－15：25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和７年12月26日(金)	当　庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和８年１月23日(金) 11：40－12：20	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和８年２月７日(土) 11：55－12：20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Ｂから聴取 ■評価人同行
令和８年２月９日(月)	当　庁	■転貸人から聴取（電話）
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

土地建物位置関係図

事件番号	令和7年(ケ)47号



写真撮影位置・方向

51-126

25-4

25-3

公衆用道路
4359㎡
牛久市所有

24-12

①
幅員約6m市道（2777号線）
舗装あり・建基法42条1項道路

カーポート

物件1

物件2

24-11

24-10

テラス屋根

ｽﾁｰﾙ製物置
(動産)

23-44

23-9

23-8

23-7

23-45

51-85

51-86

51-87

51-88

51-89

51-90

51-91

22-16

22-17

（ 7 ）枚目

縮尺約 1／200

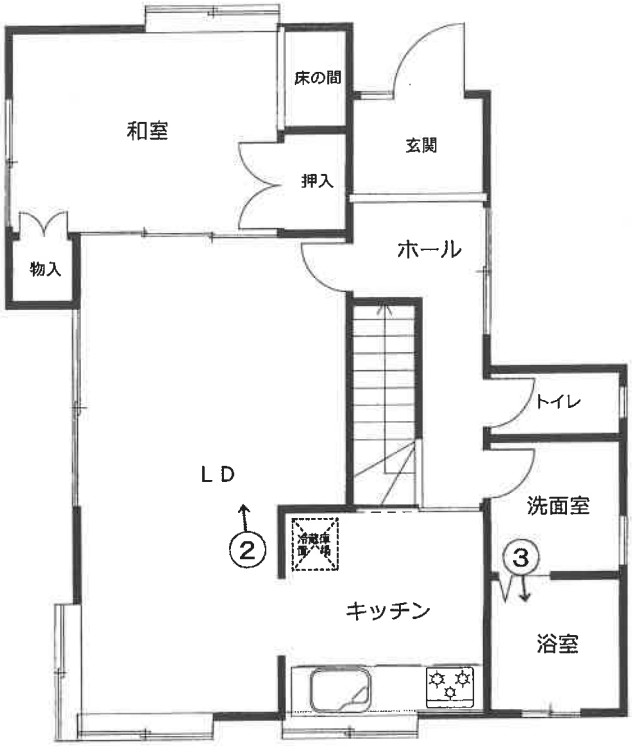
◀◯ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件番号	2
種　類	居　宅

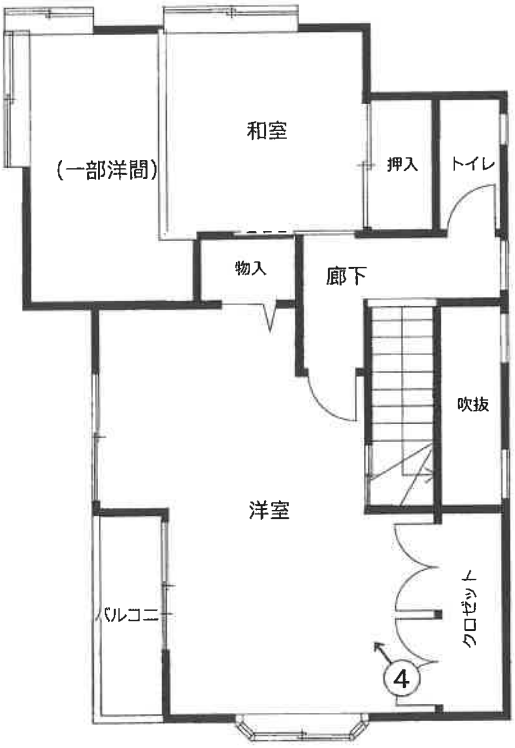
1 階 平 面 図

床面積： 59.62 ㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 46.37 ㎡（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　　47号
令和 7年12月11日　受　　命
令和 8年 1月23日　現地調査
令和 8年 2月 7日　現地調査
令和 8年 2月 7日　評　　価
令和 8年 2月10日　提　　出

水戸地方裁判所　龍ケ崎支部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
鈴木　信也

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ５，２６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，０２０，０００円
物件２（建物）	金　３，２４０，０００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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	 宅　地
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	ＪＲ常磐線「牛久」駅の北東方・道路距離約2.6km 「上柏田１丁目」停留所の南東方・約300m（徒歩約4分） （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	一戸建一般住宅のほかアパート等が見られる住宅団地地域。 各画地は幅員4～6m程度の街路によって概ね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	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 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、通常の費用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 3年 5月24日新築 経過年数　　約35年 経済的残存耐用年数　　満了
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　サイディング張り 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　等 設　備　給排水衛生工事・電気工事・ガス配管工事 ※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	経年相応の保守管理状態にある。
建物の利用状況	現況調査報告書の通り。
特記事項	①建築確認申請（平成2年12月12日・牛第677号・用途：専用住宅）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	32,300	1.04	173.00	0.90	5,230,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　牛久-5

公示価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
32,600円／㎡	×	101.0／100×	100／104.0×	100／98.0	＝	32,300円／㎡

◇時点修正：年率0.90%を補正

◇標準化補正：方位＋4

◇地域格差：街路条件▲2.0

イ　個別格差：画地条件（方位＋1 ）環境条件（日照・通風等＋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	105.99	0.08	2,370,000

ア　再調達原価　：195,000円/㎡

イ　現況延床面積：105.99㎡

ウ　現　価　率

経過年数35年，経済的全耐用年数35年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価20%，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0年／経済的全耐用年数35年)}×(1－観察減価20%)≒0.08

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	5,230,000	0.45	法定地上権	2,350,000

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	5,230,000	−2,350,000		1.00	0.70	2,020,000
2	2,370,000	+2,350,000		0.98	0.70	3,240,000
一括価格（合計）						5,260,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：建物特記事項①を考慮
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　牛久-5

所　　在：牛久市上柏田２丁目１５番１０
地　　目：宅　地
価　　格：32,600円／㎡（対前年変動率 0.90％）
位　　置：牛久、2.5km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地　　積：165㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南東４ｍ市道
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　：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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

令和　7年（ケ）第　　４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　牛久市上柏田二丁目

　　地　　番　　２４番１１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１７３平方メートル

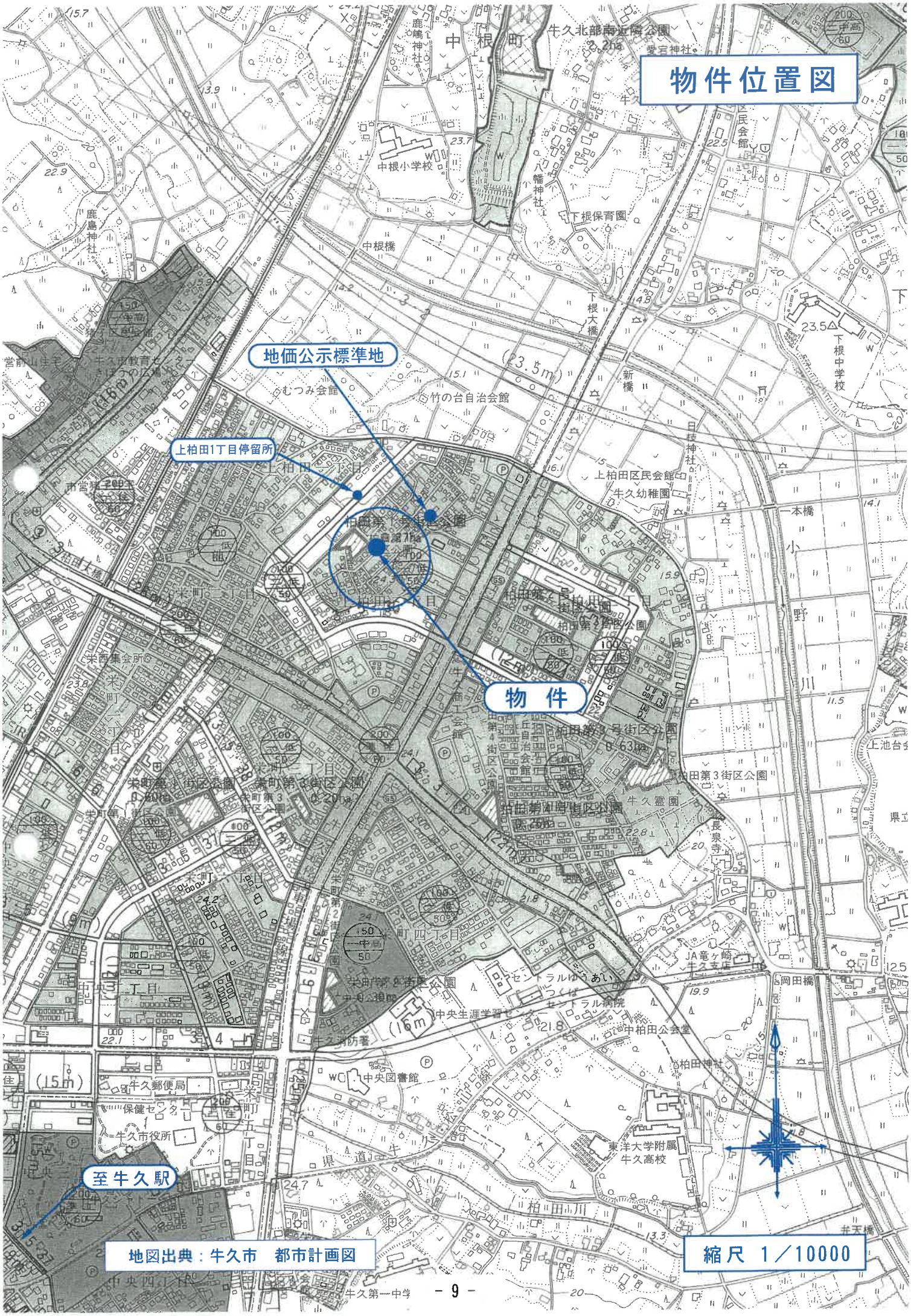
２　所　　在　　牛久市上柏田二丁目　２４番地１１

　　家屋　番号　　２４番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル


物件位置図
地価公示標準地
上柏田1丁目停留所
物 件
至牛久駅
地図出典：牛久市　都市計画図
縮尺 1／10000

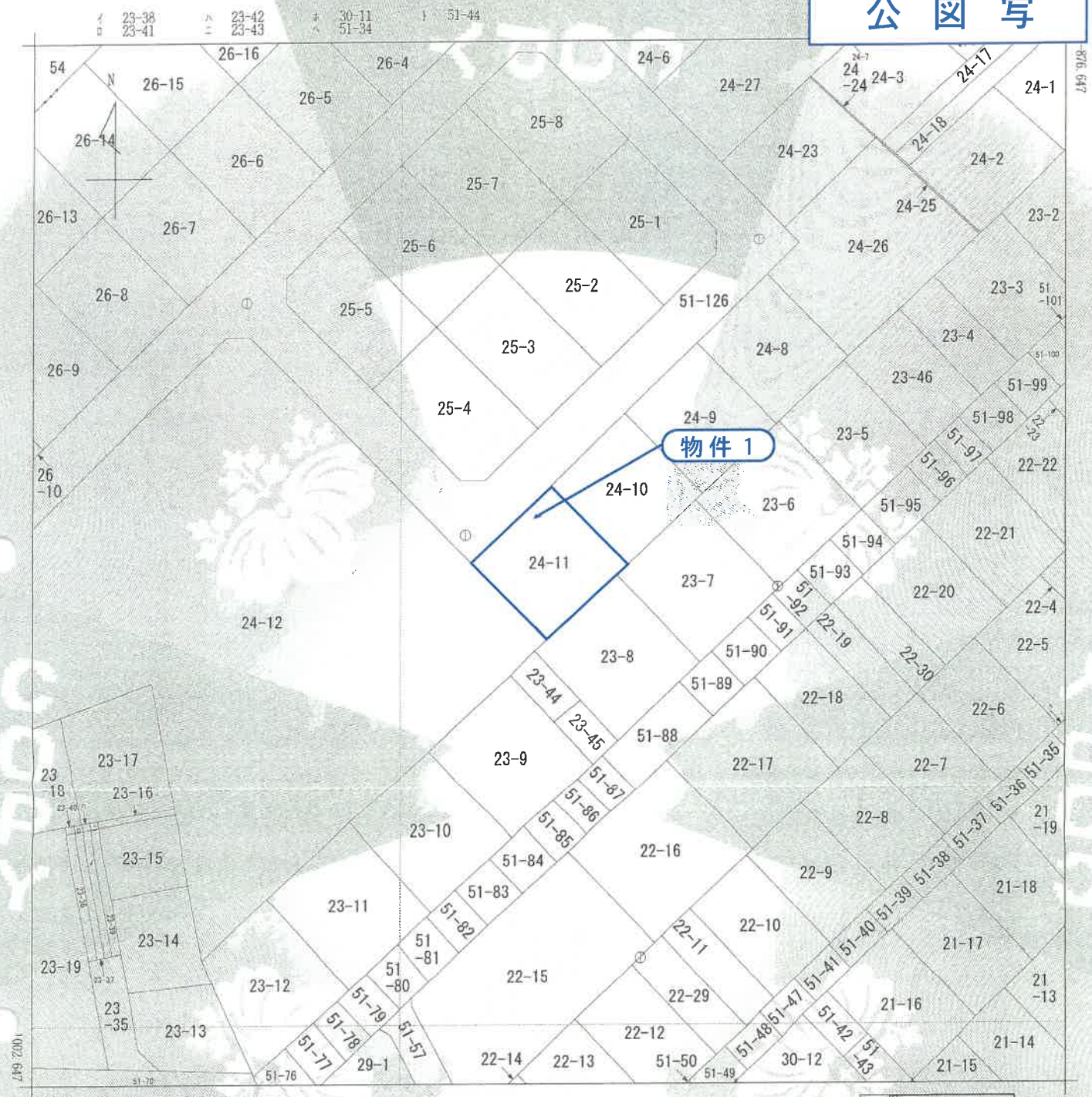
地理院地図
GSI Maps

周辺見取図



地図出典：国土地理院地図

公図写



（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyouoki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出：上柏田２丁目

A　上柏田１丁目

請求部分	所在	牛久市上柏田二丁目			地番	24番11		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図
作成年月日				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。

令和7年10月6日
水戸地方法務局取手出張所
登記官

請求番号：17-1
（1/1）

A３をA４に縮小

登記年月日：平成3年6月10日

整理番号 905221

各階平面図

24-11

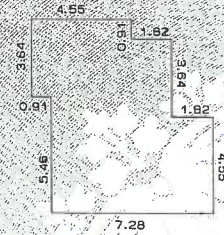
建物図面
各階平面図

家屋番号 ~~2897-16~~

建物の所在 ~~牛久市柏田町字七番山久保2897番地16、同番地15、同番地14、同番地17~~
~~（仮換地 柏田土地区画整理16街区4一1番地）~~

上柏田二丁目24-11

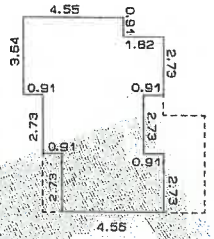
1階



求積表

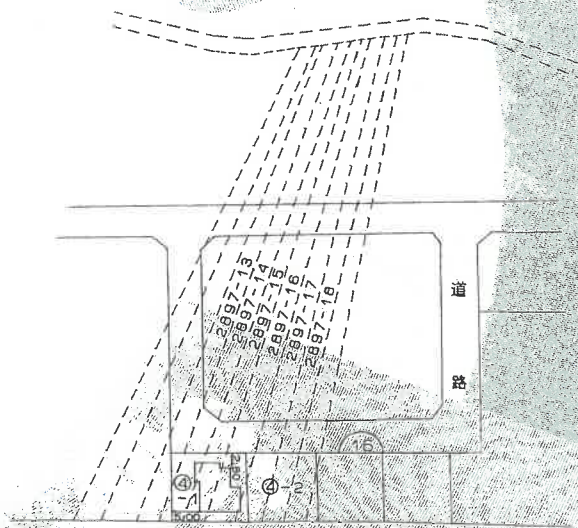
0.91	×	3.64	3.3124
3.64	×	9.10	33.1240
1.82	×	8.19	14.9058
1.82	×	4.55	8.2810
合計			59.6232
床面積			59.62㎡

2階



求積表

0.91	×	3.64	3.3124
0.91	×	6.37	5.7967
2.73	×	9.10	24.8430
0.91	×	8.19	7.4529
0.91	×	2.73	2.4843
0.91	×	2.73	2.4843
合計			46.3736
床面積			46.37㎡



建物表示登記図面

建物図面写

A3をA4に縮小

底地

仮換地

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（茨城土地家屋調査士会用紙）

H3. 6 10

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10月6日
水戸地方法務局取手出張所
登記官

COPY

- 12 -

請求番号：17-2

土地建物位置関係図

事件番号	令和7年(ケ)47号



51-126

25-4

25-3

公衆用道路
4359㎡
牛久市所有

24-12

幅員約６ｍ市道（2777号線）
舗装あり・建基法42条1項道路

カーポート

物件１

物件２

24-11

24-10

テラス屋根

ｽﾁｰﾙ製物置
（動産）

23-44

23-9

23-8

23-7

23-45

51-85

51-86

51-87

51-88

51-89

51-90

51-91

22-16

22-17

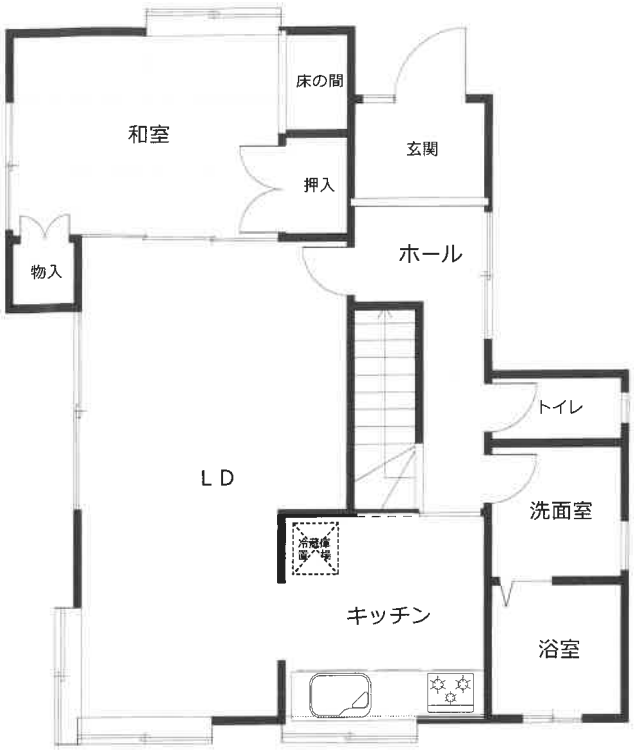
縮尺約 1／200

建物間取図

物件番号	2
種　　類	居　宅

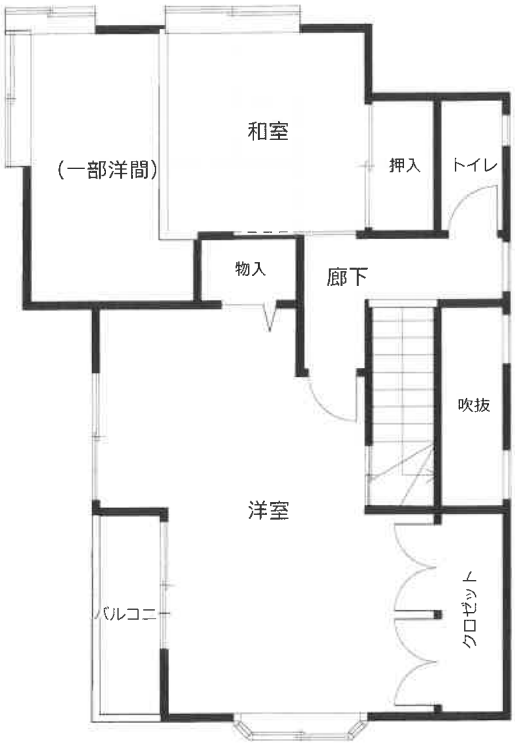
1 階 平 面 図

床面積： 59.62 ㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 46.37 ㎡（登記に同じ）



縮尺約1／100