

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 3 日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

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 7 年 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 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 7 年 6 月 3 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 | 取手市紫水三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市紫水三丁目 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.41 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17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 | 取手市紫水三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市紫水三丁目 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.41 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 28 号
令和 6 年 9 月 13 日受理
令和 6 年 10 月 **10** 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 | 所 在 | 取手市紫水三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市紫水三丁目 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.41 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

(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 (各物件所有者)	1 本件各物件は私のみが使用しており、本件土地を含め、第三者に貸しているところはありません。 2 本件土地に関し、隣地との境界争いや埋設物・土壌汚染等の問題はありません。 3 本件各物件上（内）での事件や事故はありません。 4 本件建物内での不具合は特にありません。 (令和6年9月18日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 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、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件土地には雑草等が繁茂し、地表のすべてを確認することができなかった。
- 4 本件建物内では内壁に複数の穴が空いていたり、床材が剥がれた箇所が存在した。

(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6年 9 月 13 日	当 庁	取手市に対し公課証明書等交付申請 (9月20日受領)
令和6年 9 月 13 日 16:10-16:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面投函 ☒ 外観写真撮影
令和6年 9 月 18 日 15:30-15:40	当 庁	関係人電話聴取
令和6年 9 月 30 日 16:10-16:50	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日 : - :		

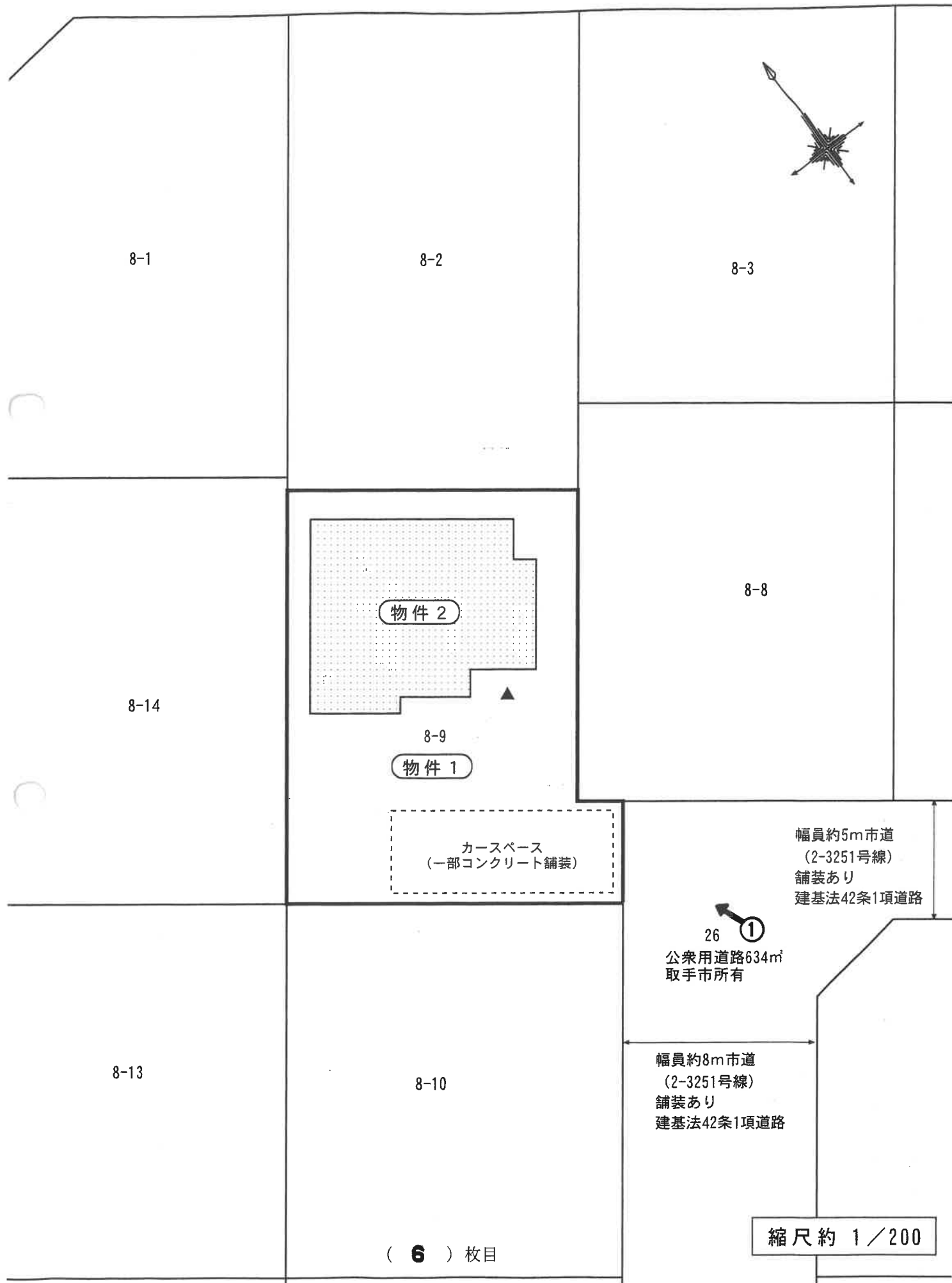
(特記事項)

☐ 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6年9月30日
 目的物件は不在だったため、立会人 B を立ち会わせ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

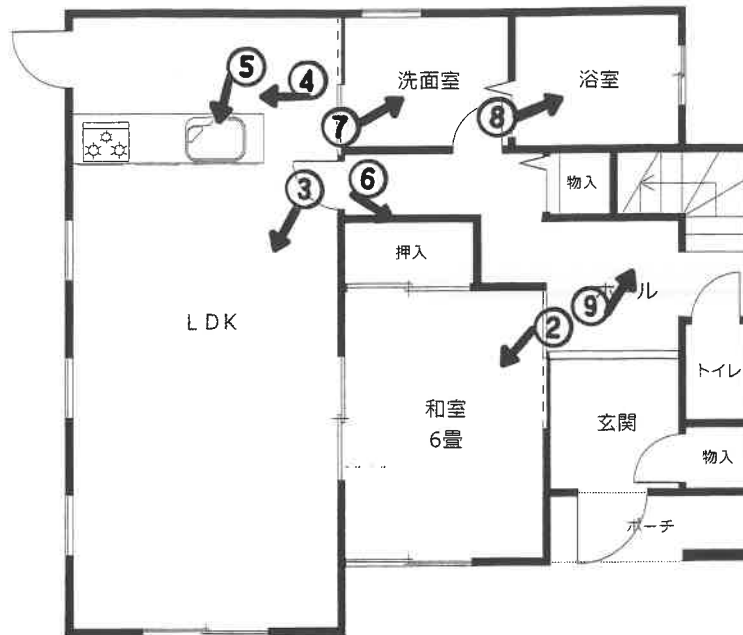
建物間取図

物件番号 2

種類 居宅

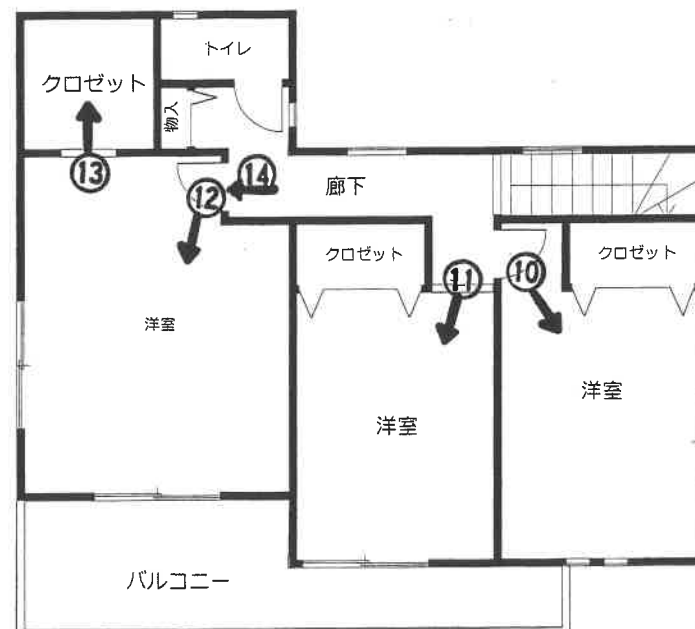
1 階 平面図

床面積： 65.41 m²（登記に同じ）



2 階 平面図

床面積： 52.99 m²（登記に同じ）



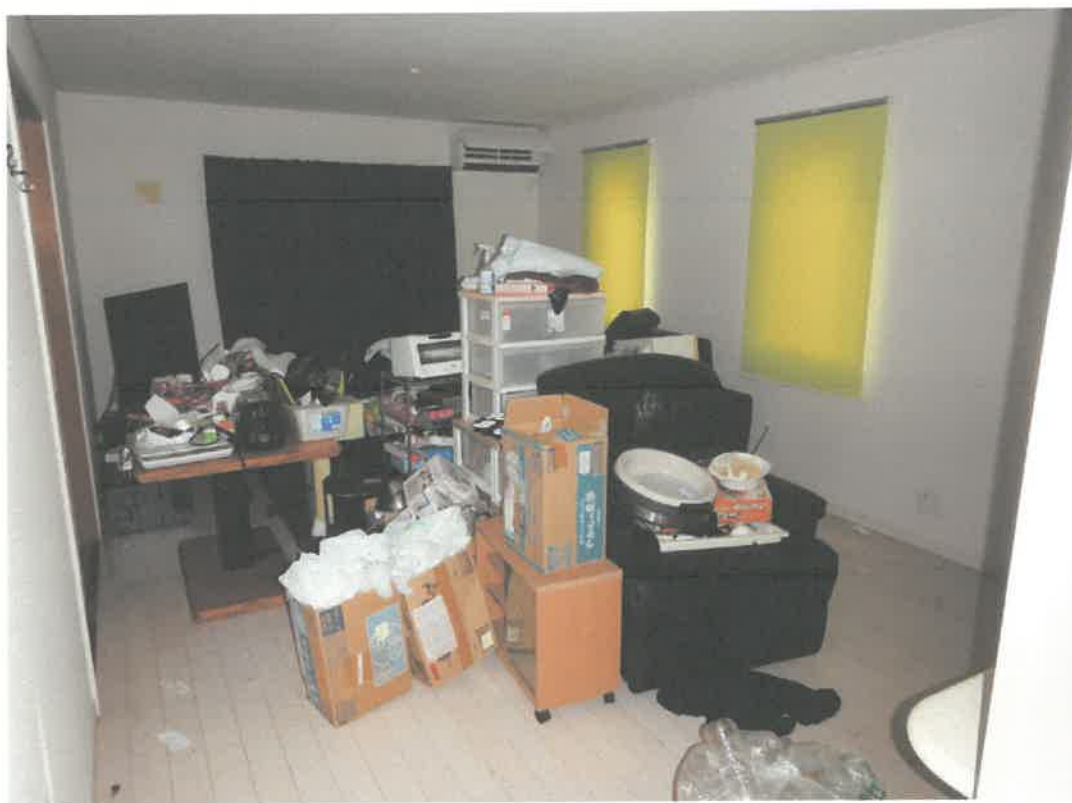


①



②

③



④





⑤



⑥

壁の穴



⑦



⑧



⑨

床材の
剥がれ



⑩

⑪



⑫





⑬



⑭

ドアの穴

令和 6年（ケ）第 28号
令和 6年 9月13日 受 命
令和 6年 9月30日 現地調査
令和 6年 9月30日 評 価
令和 6年10月10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

一括価格	
金 6, 890, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 650, 000円
物件2（建物）	金 5, 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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 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	J R 常磐線「藤代」駅の北西方・道路距離約3.4km 「上萱場西」停留所の南西方・約200m（徒歩約3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5～8m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国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺の洪水 によって想定される浸水深は0.5～3mの区域に該当している。 ②公開資料に基づく調査及び雑草繁茂中で一部確認が困難な状況 下ではあったが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20年12月 8日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 スレートぶき 外壁 吹き付け塗装 内壁 ビニールクロス貼等 天井 ビニールクロス貼等 床 合板フローリング・畳等 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	壁に複数穴が開いていたり、玄関ホールの床材が剥離している等不具合箇所が認められる。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	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H20SHC-105249号・平成20年8月20日 検査済証番号・交付年月日 ：第H20SHC-30524号・平成20年12月8日 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	20,100	0.95	210.14	0.90	3,610,000

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
 $26,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/132.8 = 20,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：行政条件+10.0 交通・接近条件+5.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：形状▲5

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	195,000	118.40	0.27	6,230,000

ア 再調達原価 : 195,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 118.40㎡

ウ 現 価 率

経過年数16年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数9年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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9年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)÷0.27

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	3,610,000	0.35	法定地上権	1,260,000

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	3,610,000	-1,260,000		1.00	0.70	1,650,000
2	6,230,000	+1,260,000		1.00	0.70	5,240,000
一括価格(合計)						6,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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：26,700円／㎡

位 置：藤代、1.9km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西5m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

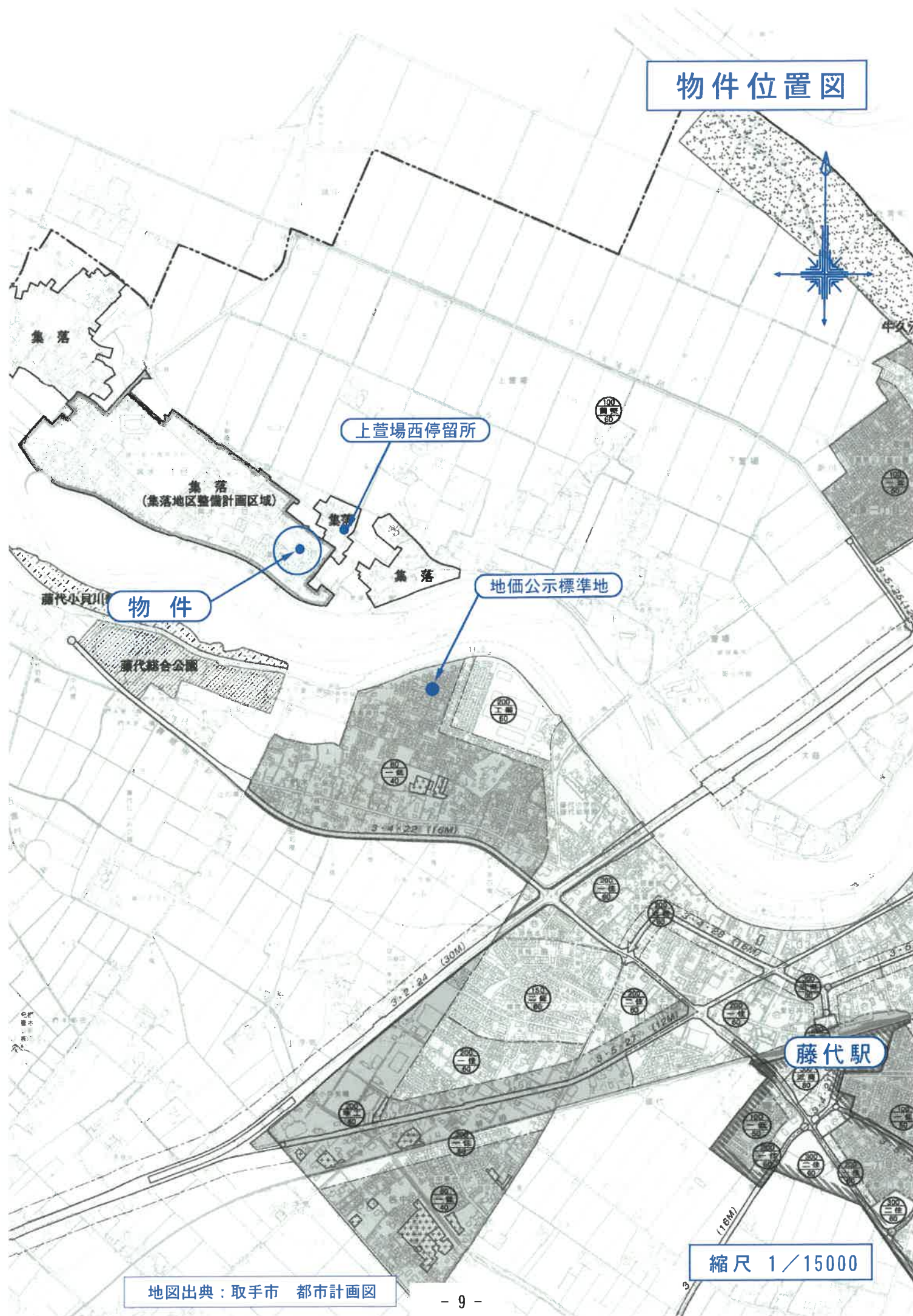
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

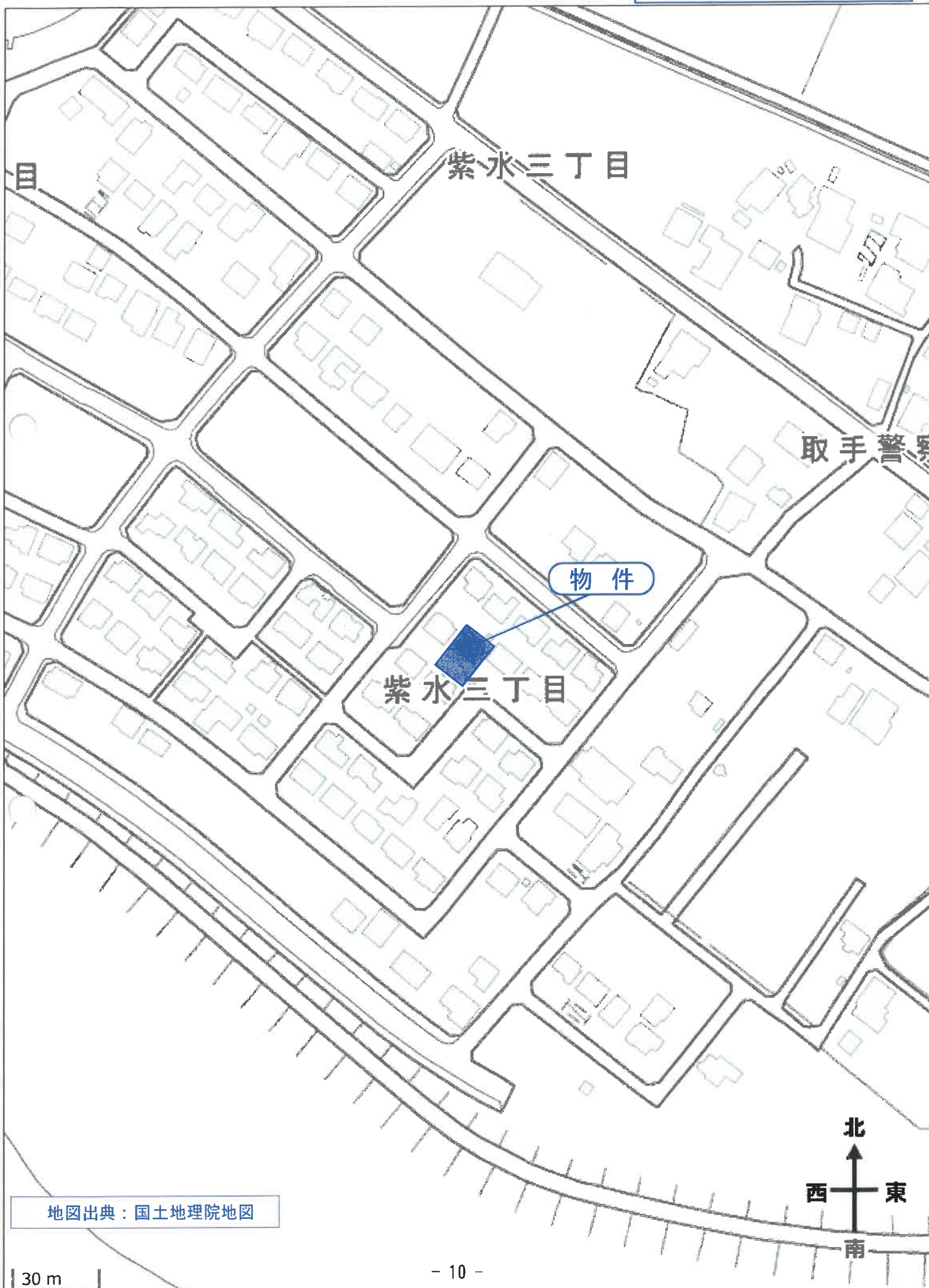
以 上

物 件 目 録

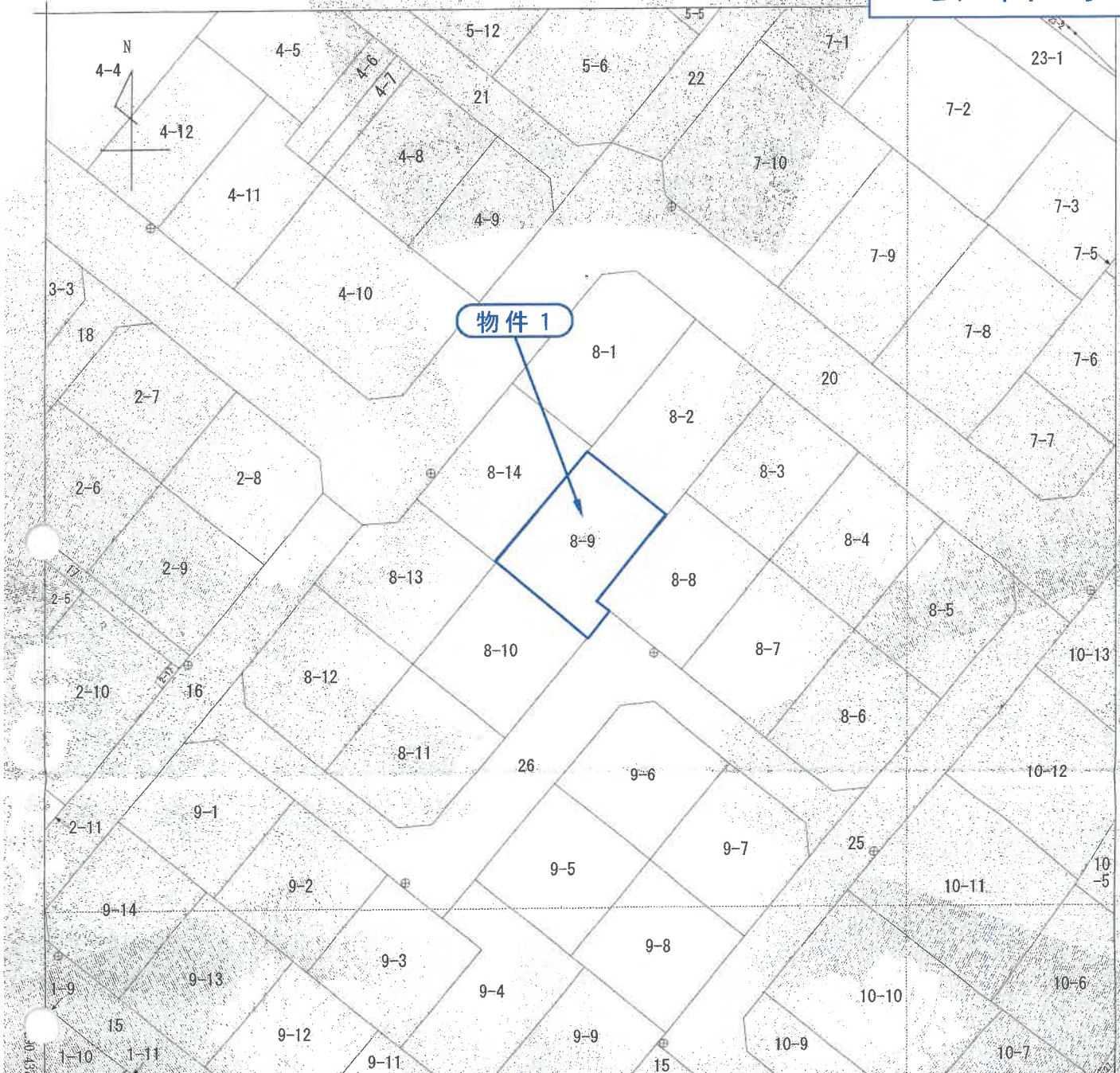
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 取手市紫水三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 取手市紫水三丁目 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.41 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

物件位置図





公 図 写



〒23931 589 (座標値種別：測量成果)
 (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(touhokutaiheiryounoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出 紫水3丁目

請求部	所在	取手市紫水三丁目				地番	8番9		A 3 を A 4 に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区分	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20年1月18日			備付年月日(原図)	平成20年3月17日			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6年7月9日
 水戸地方法務局取手出張所
 登記官

也図整理番号：M08296
 (1/1)

縮尺 1 / 500

登記年月日：平成20年12月16日

整理番号

151277

各階平面図

家屋番号

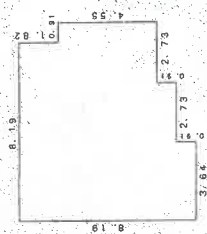
8番9

建物図面

建物の所在

最手市紫水三丁目8番地9

1階

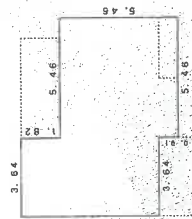


求積表

8.19 × 6.37 = 52.1703
6.37 × 0.91 = 5.7967
3.64 × 0.91 = 3.3124
0.91 × 4.55 = 4.1405
計 65.4199

床面積 65.41 m²

2階



求積表

5.46 × 5.46 = 29.8116
3.64 × 6.37 = 23.1868
計 52.9984

床面積 52.99 m²

A3をA4に縮小

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物表示登記図面

建物図面写

平成20年12月16日登記

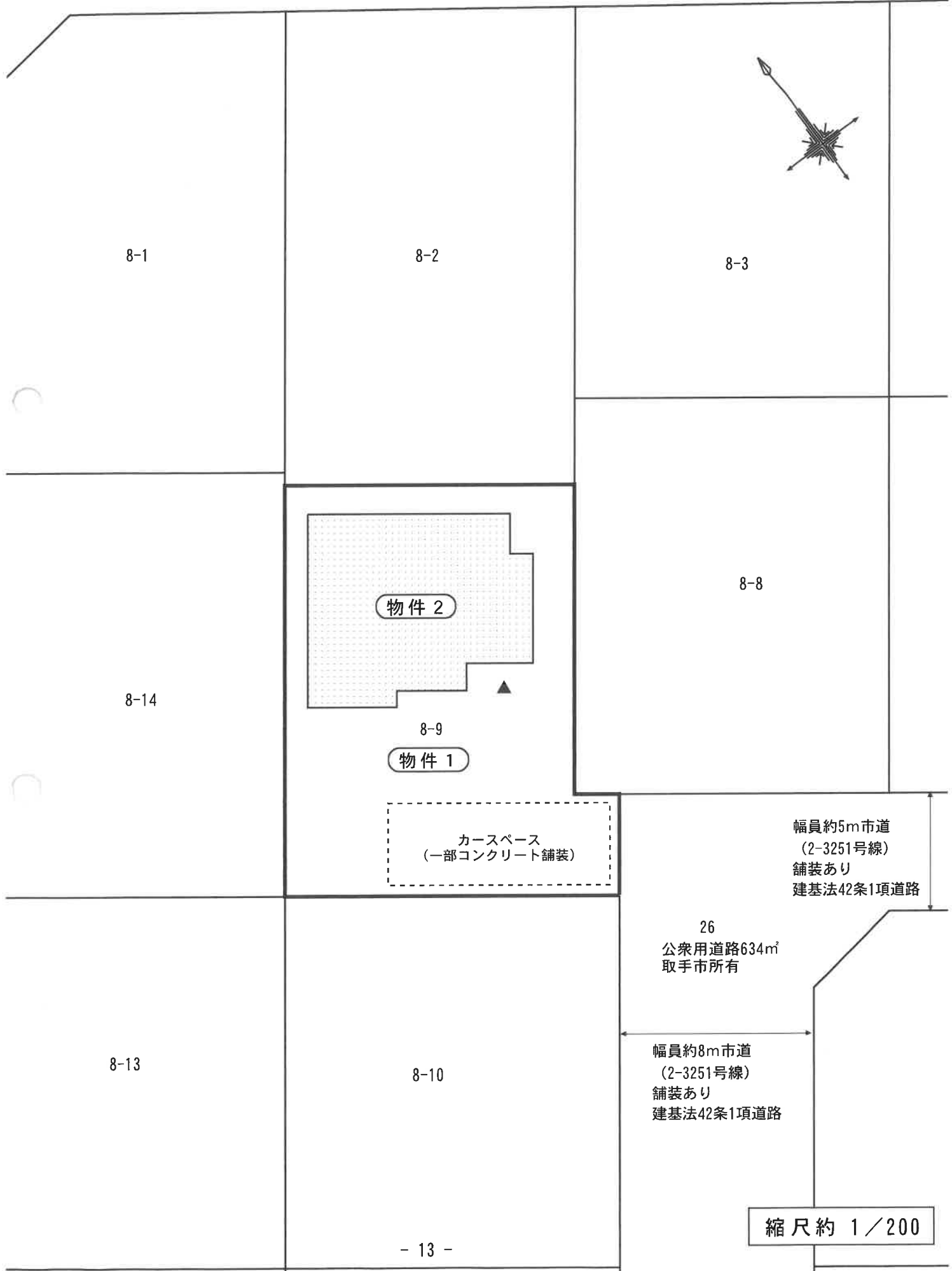
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月9日 水戸地方方法務局最手出張所

登記番号

土地建物位置関係図

事件番号

令和6年(ケ)28号



建物間取図

物件番号

2

種類

居宅

1 階 平 面 図

床面積： 65.41 m²（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 52.99 m²（登記に同じ）

