

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 4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 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 5月15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 4月18日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3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 目 録

1 所 在 龍ヶ崎市佐沼町字佐沼
地 番 11339番1
地 目 宅地
地 積 1744.98平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月20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

【物件番号1】

本件土地につき、

- ① 売却対象外の建物（家屋番号11339番1）のために法定地上権が成立する。
 - ② 売却対象外の未登記建物（種類：居宅，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約112.18平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。
 - ③ 売却対象外の未登記建物（種類：倉庫，構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約64.59平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。
-
-

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

なし

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	龍ヶ崎市佐沼町字佐沼
	地	番	11339番1
	地	目	宅地
	地	積	1744.98平方メートル



令和 6 年 (又) 第 17 号
令和 6 年 10 月 22 日受理
令和 6 年 11 月 **25** 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 | 龍ヶ崎市佐沼町字佐沼 |
| | 地 | 番 | 11339番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1744.98平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	未実施												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 物件の土地については、公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
その他の事項	本土地上に複数の物置(いずれも動産)、祠、カーポートが置かれて(設置されて)いる。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></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									
建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況(物件 1 関係)		
①	所 在	龍ヶ崎市佐沼町字佐沼11339番地1
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 11339番1
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階:74.26平方メートル, 2階:36.43平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B相続人) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成8年12月15日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	上記記載はいずれも登記記録に基づく。
②	所 在	龍ヶ崎市佐沼町字佐沼11339番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約112.18平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	関係人の陳述によれば、建築者はAの亡父であるC、建築時期は昭和45年ころ、現所有者はAとのことであったが、いずれも公的な資料が存在せず、不明としてある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況(物件 1 関係)		
③	所 在	龍ヶ崎市佐沼町字佐沼11339番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫
	構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約64.59平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	関係人(D)の陳述によると、本目的外建物③は公課証明書に記載の建物(昭和23年築, 倉庫, 木造瓦葺平家建, 68.73 m ²)とは異なる建物とのことであった。
	所 在	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
	構 造	
	床面積(概略)	平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 目的外建物①の登記名義人であるBは私の亡夫です。Bが亡くなった後に相続関係の整理はしていません。この建物は子(D)の家族が居宅として使用しています。2 目的外建物②は私が居宅として使用しています。この建物を建てたのは私の亡父(C)です。現在の所有者は私だと思います。3 目的外建物③は、亡Bが建てました。4 目的外建物②及び③の建築時期は分かりません。5 後日、子のDに連絡させますので、あとはDからお聞きください。 (令和6年10月22日聴取)
■D (Aの子)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地について、隣地との境界争い、埋設物等の問題、事件や事故はありません。2 本件土地上にある目的外建物②の建築時期は昭和45年ころ、目的外建物③は昭和60年ころだと思います。公課証明書に記載の倉庫の建築時期が昭和23年となっているとのことですが、目的外建物③を建てる前に建っていた建物のことだと思います。3 本件土地上にある物置(動産)はすべて亡Bが置いた物です。4 本件土地上に氏神様を祀る祠があります。5 目的外建物①の北側には鳥小屋の跡があります。 (令和6年10月28日及び11月18日聴取)
■龍ヶ崎市役所税務課 職員	<ol style="list-style-type: none">1 公課証明書にて、建物の方の所在地の小字が「前谷津」とされていますが、「佐沼」の間違いと思われます。 (令和6年11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

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及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述、課税証明書の記載等を考慮して、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

(6 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10月22日	当庁	龍ヶ崎市に対し公課証明書等交付申請書送付(10月28日受領)
令和6年10月22日 13:30-14:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■写真撮影
令和6年10月28日 11:40-11:50	当庁	関係人電話聴取
令和6年10月31日 15:00-15:05	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	本土地上の登記ある建物(目的外建物①を除く)の登記記録交付申請(該当なし)
令和6年11月18日 09:25-10:10	物件所在地	■物件調査 ■関係人聴取 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年11月18日 14:00-14:05	当庁	龍ヶ崎市役所税務課職員電話聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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

(7 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号

6年(又)17号

11343

11344-1

37

24

23

21
-2

幅員約5m市道(I-5号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

水道

道

11337-1

木製物置
(動産)

⑤ ⑥

木製炊事場
(動産)

①

11340

② ③

②

11339-1

物件 1

38

11338

鉄パイプ製
カーポート(動産)

④

鉄パイプ製
物置(動産)

③

氏神

用悪水路689㎡
国土交通省所有

11302

39

【目的外建物】

- ① 木造瓦葺2階建 居宅
1階74.26㎡ 2階36.43㎡ (家屋番号11339番1)
- ② 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅
約112.18㎡ (未登記)
- ③ 木造瓦・垂鉛メッキ鋼板葺平家建
倉庫 約64.59㎡ (未登記)

44

43

42



縮尺約 1/400

(8 枚目)



①



②
目的外建物
①



③
目的外建物
②



④
目的外建物
③



⑤

鳥小屋の跡



⑥

物置(動産)

令和 6年（又）第 17号
令和 6年10月22日 受 命
令和 6年11月18日 現地調査
令和 6年11月18日 評 価
令和 6年11月19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 2,670,000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 地目 地積	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	関東鉄道・竜ヶ崎線「竜ヶ崎」駅の南東方・道路距離約3.7km 「千秋(コミュニティバス)」停留所の北西方・約450m (徒歩約6分) (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	旧来からの農家住宅を中心とした農家集落地域で、背後には耕地 整理済みの水田が広がっている。	
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 60% 200% なし なし 特になし
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・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5m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	下記の目的外建物3個の敷地の用途に使用している。 【目的外建物①(家屋番号11339番1)】 木造瓦葺2階建 居宅 1階74.26㎡ 2階36.43㎡ 所有者：物件1所有者の亡夫相続人 新築時期：平成8年12月15日 建築確認申請（平成7年4月17日・竜第201号・用途：専用住宅・増築）はあるが、検査済の記録がない。 【目的外建物②(未登記)】 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 約112.18㎡ 新築時期：不明・建築確認の記録なし 【目的外建物③(未登記)】 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 約64.59㎡ 新築時期不明・建築確認の記録なし ※関係人の陳述等から、本件差押え時点での上記目的外建物②及び③の所有者は、物件1所有者又は同人の亡夫相続人である可能性が高いため、目的外建物3個の法定地上権を負担するものとして評価する。 なお、建物の存在を引き受けた土地のみの売却の場合、一般的に市場性が減退すると認められるため、当該要因を市場性修正の項目で考慮するものとする。	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし</p> <p>(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。</p>
特記事項	<p>①物件1の登記地目は線引日(昭和45年11月25日)前より宅地であり、また国土院の空中写真から実際に建物が現存していたように見受けられる。</p> <p>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。</p>

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	8,900	0.70	1,744.98	0.90	9,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 龍ヶ崎-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 10,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/103.0 & \times 100/110.0 & = & 8,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：角地+3

◇地域格差：環境条件+10

イ 個別格差：規模▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

2 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	9,780,000	0.35	法定地上権	3,420,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	9,780,000	-3,420,000		0.60	0.70	2,670,000
一括価格 (合計)						2,670,000

エ 市場性修正 : 3頁「土地の利用状況等」

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 龍ヶ崎-7

所 在：龍ヶ崎市八代町字宮下前1051番1
地 目：宅地
価 格：10,100円／㎡
位 置：竜ヶ崎4.3km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：819㎡
供給処理施設：下水道
接 面 街 路：北市道5m
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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 土地建物位置関係図

以 上

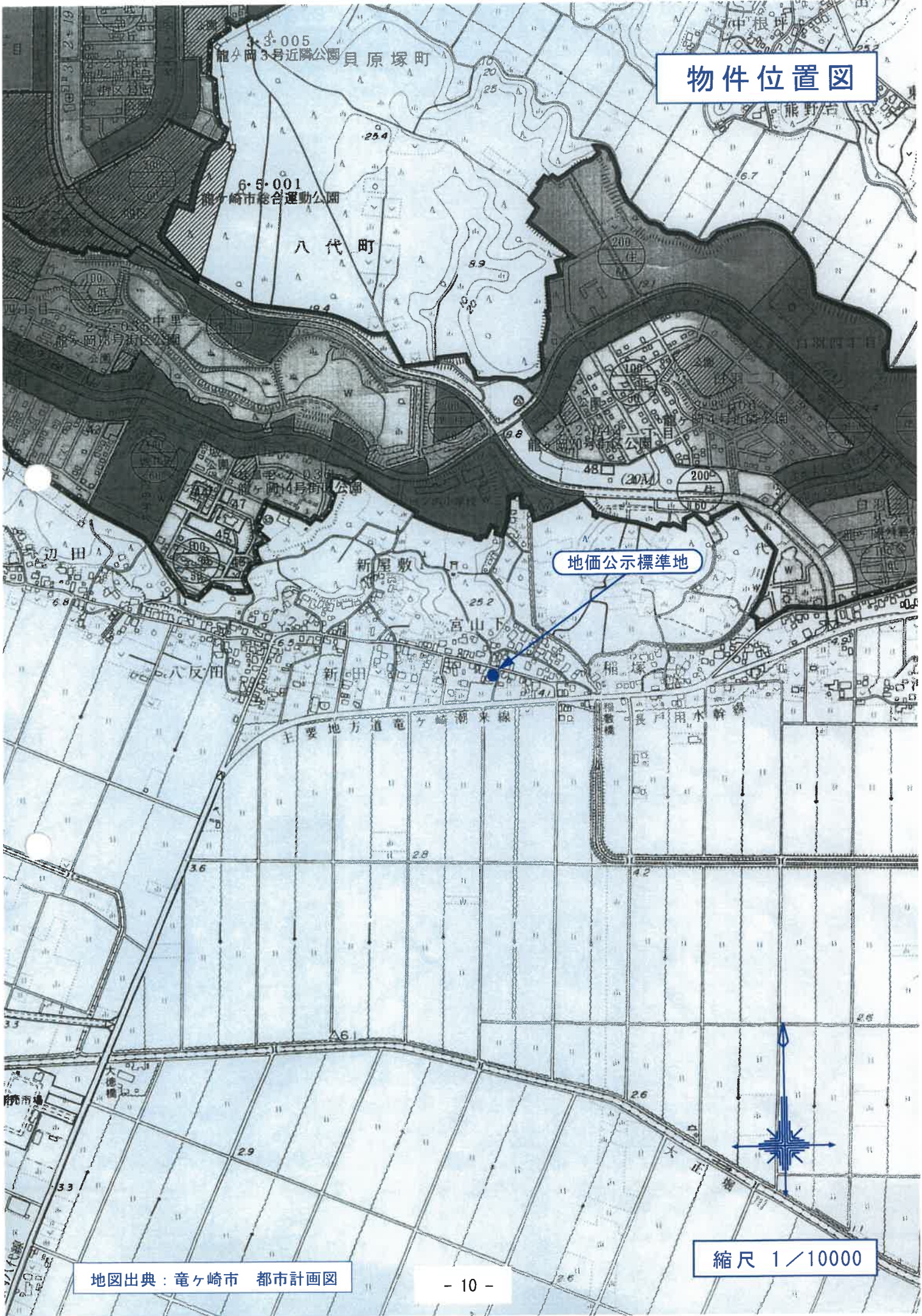
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 龍ヶ崎市佐沼町字佐沼 |
| | 地 | 番 | 11339番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1744.98平方メートル |

物件位置図

物件

物件位置図



3-3-005
龍ヶ崎公園3号近隣公園 貝原塚町

6-5-001
龍ヶ崎市総合運動公園

八代町

地価公示標準地

新屋敷

宮山下

八反田

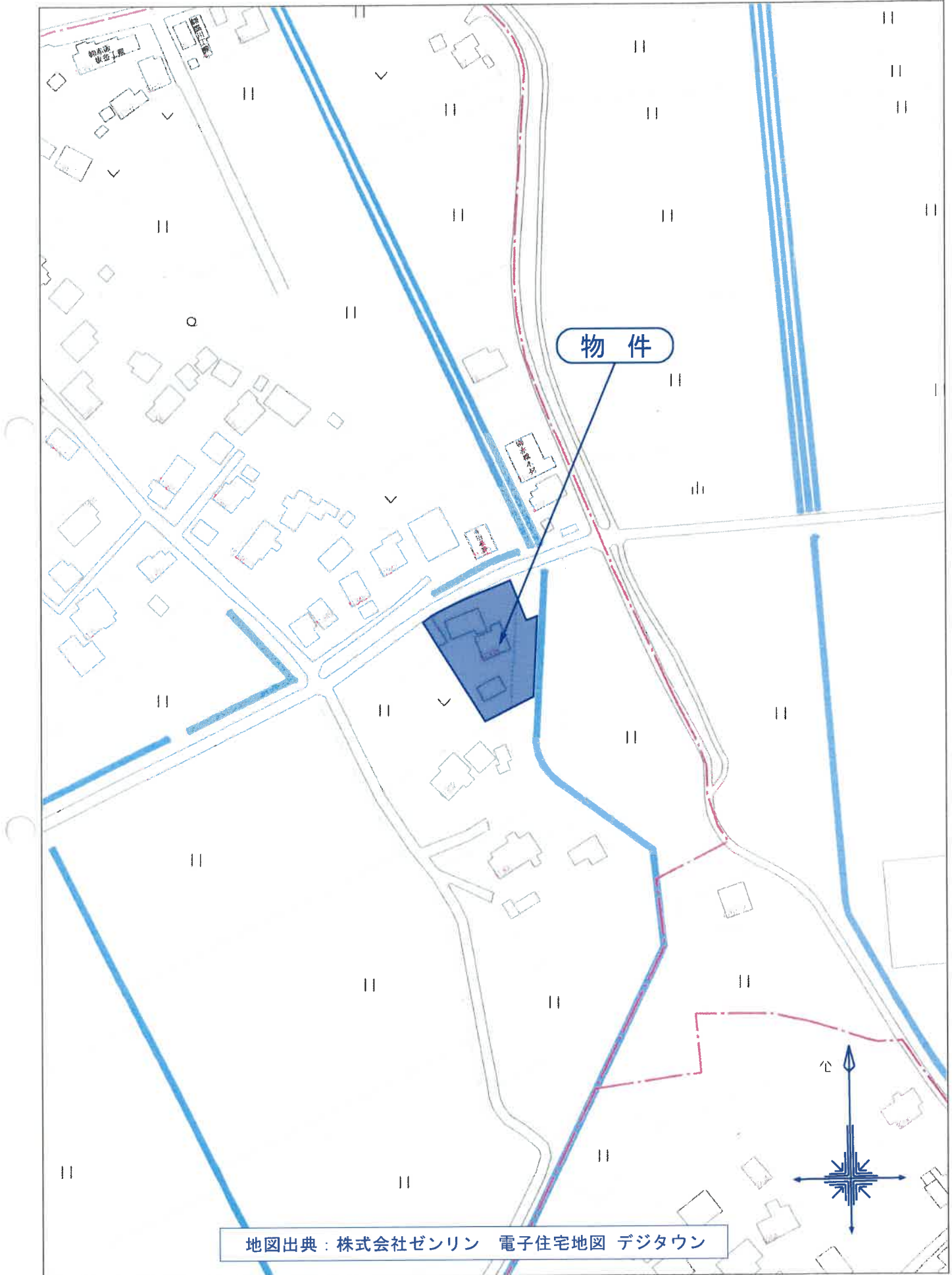
新田

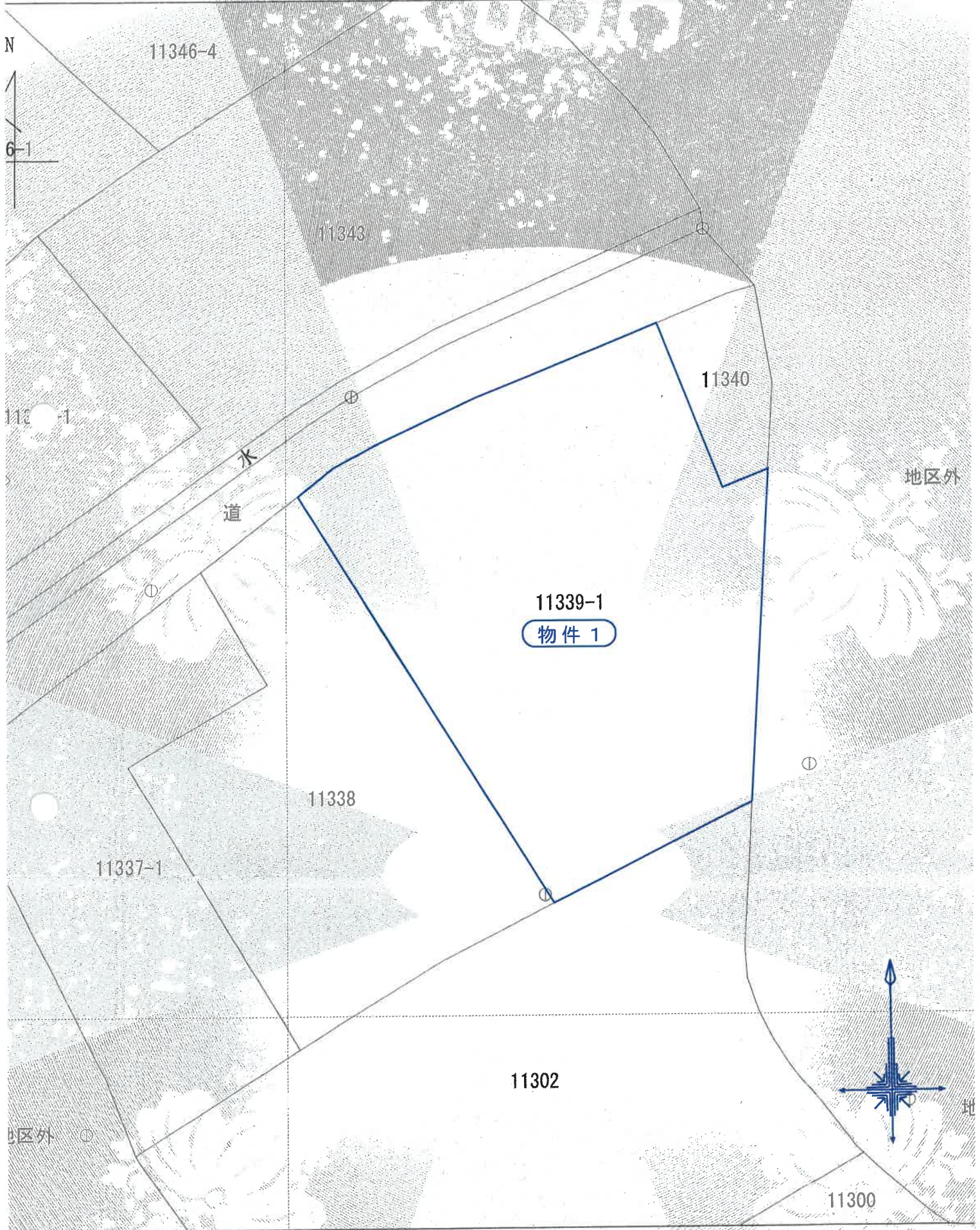
稲塚

主要地方道 竜ヶ崎湖米線

長戸用水幹線

周辺見取図





(座標値種別：図上測定)

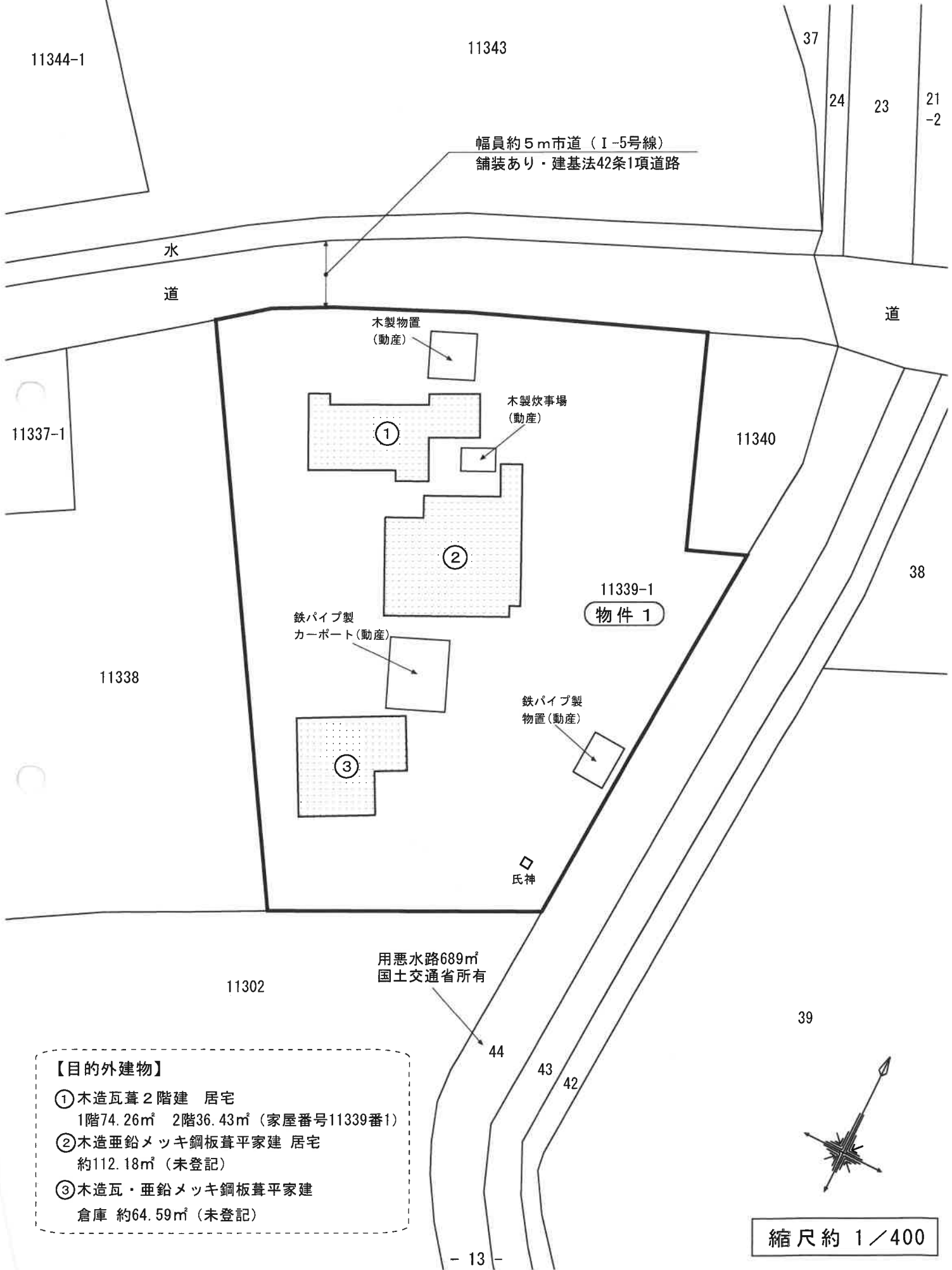
国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

事件番号

6年(又)17号



幅員約5m市道(I-5号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

水道

道

木製物置
(動産)

木製炊事場
(動産)

①

②

鉄パイプ製
カーポート(動産)

11339-1
物件 1

鉄パイプ製
物置(動産)

③

氏神

用悪水路689㎡
国土交通省所有

【目的外建物】

- ① 木造瓦葺2階建 居宅
1階74.26㎡ 2階36.43㎡ (家屋番号11339番1)
- ② 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅
約112.18㎡ (未登記)
- ③ 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
倉庫 約64.59㎡ (未登記)

縮尺約 1/400