

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 5 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 6 月 1 2 日 午後 1 時 0 0 分 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 4 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19,580,000 15,664,000	一括	3,916,000	101,154	0
1	1,950,000				
2	17,630,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 牛久市女化町 |
| | 地 番 | 1 0 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 5 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市女化町 1 0 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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 | 牛久市女化町 |
| | 地 番 | 1075 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 445.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市女化町 1075 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1075 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.84 平方メートル
2 階 55.89 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 38 号
令和 6 年 12 月 23 日受理
令和 7 年 1 月 **22** 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 | 牛久市女化町 |
| | 地 番 | 1075番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 445.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市女化町 1075番地1 |
| | 家屋 番号 | 1075番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 55.89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	■宅地(物件1) □公衆用道路(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	■建物所有者 □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			
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 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		
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 年() 第 号 保管開始日 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
(2 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 本件建物内で猫を飼っていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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12月23日	当 庁	牛久市に対し公課証明書等交付申請書送付(12月27日受領)
令和6年12月23日 16:10-16:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 全戸不在 ☒ 書面投函 ☒ 外観写真撮影
令和6年12月25日 15:50-15:55	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	東側隣地(地番:1075-2)の登記記録取得
令和7年1月6日 09:30-09:35	物件所在地	☒ 全戸不在 ☒ 立入調査(解錠)期日通知書および照会書面投函
令和7年1月15日 09:05-09:50	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1月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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 6年(ケ)38号

←○ 写真撮影位置・方向

幅員約4.5m市道(1683号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

1076-1

1076-2

1077-2

井戸ポンプ

物件 2

公衆用道路38㎡
牛久市所有

1075-2

道

1065-2

スロープ

1074-1

1065-1

②

物件 1

1075-1

カー
ス
ペ
ー
ス
舗
装

1074-2

1075-3

1073-1

1073-2

①

1071-5

1071-1

1071-2

1071-4



(5 枚目)

縮尺約 1 / 200

建物間取図

物件番号

2

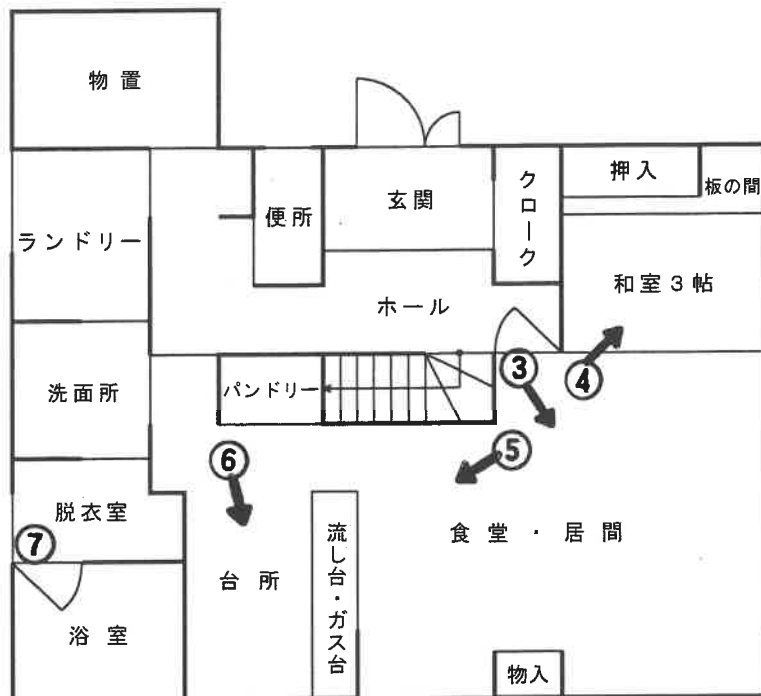
種

類

居 宅

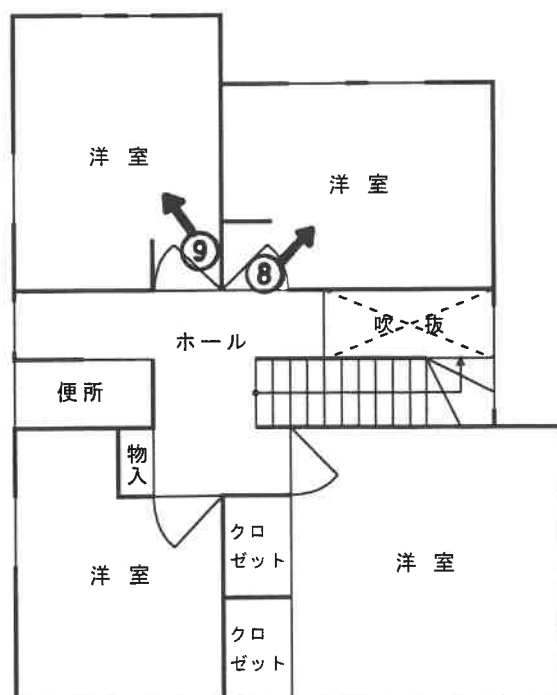
1 階 平 面 図

床面積：77.84㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：55.89㎡（登記に同じ）



①



②



③



④



⑤



⑥





⑦



⑧

⑨



令和 6年（ケ）第 38号
令和 6年12月23日 受 命
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 1月17日 評 価
令和 7年 1月23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

一 括 価 格	
金 19,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,950,000円
物件2（建物）	金 17,630,000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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号種類造積 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	東日本鉄道・常磐線「牛久」駅の南東方・道路距離約3.6km 「さくら台南」停留所の南東方・約700m（徒歩約9分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅を中心に、一般住宅や事業所等が散在し、畑や山林が広がる地域。	
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	・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4.5m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	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：なし ガス配管：なし 下 水 道：なし （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) 令和 5年 7月20日新築 経過年数 約1年 経済的残存耐用年数 24年
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 サイディングボード張 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 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅の用途に使用している。
特記事項	①都市計画法43条許可：第35号・令和5年3月30日 ②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2023CA-0022S号・令和5年4月7日 検査済証番号・交付年月日 ：第2023CE-0586S号・令和5年8月8日 ③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	10,700	1.00	445.77	0.90	4,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 牛久-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/102.9 = 10,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件▲2(0.98) 環境条件+5(1.05)

イ 個別格差：必要なし

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	230,000	133.73	0.77	23,680,000

ア 再調達原価：230,000円/㎡

イ 現況延床面積：133.73㎡

ウ 現 価 率

経過年数1年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数24年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率1%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 1\% + (1 - 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 24\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \\ &= 0.77 \end{aligned}$$

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	4,290,000	0.35	法定地上権	1,500,000

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	4,290,000	-1,500,000		1.00	0.70	1,950,000
2	23,680,000	+1,500,000		1.00	0.70	17,630,000
一括価格(合計)						19,580,000

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 牛久-13

所 在：牛久市岡見町字須賀久保2577番3外

地 目：宅地

価 格：11,100円／ m^2

位 置：牛久4.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：363 m^2

供給処理施設：なし

接 面 街 路：北西市道6.5m

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：一般住宅、農家住宅等が散在する地域

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 測量図写

6 建物図面

7 土地建物位置関係図

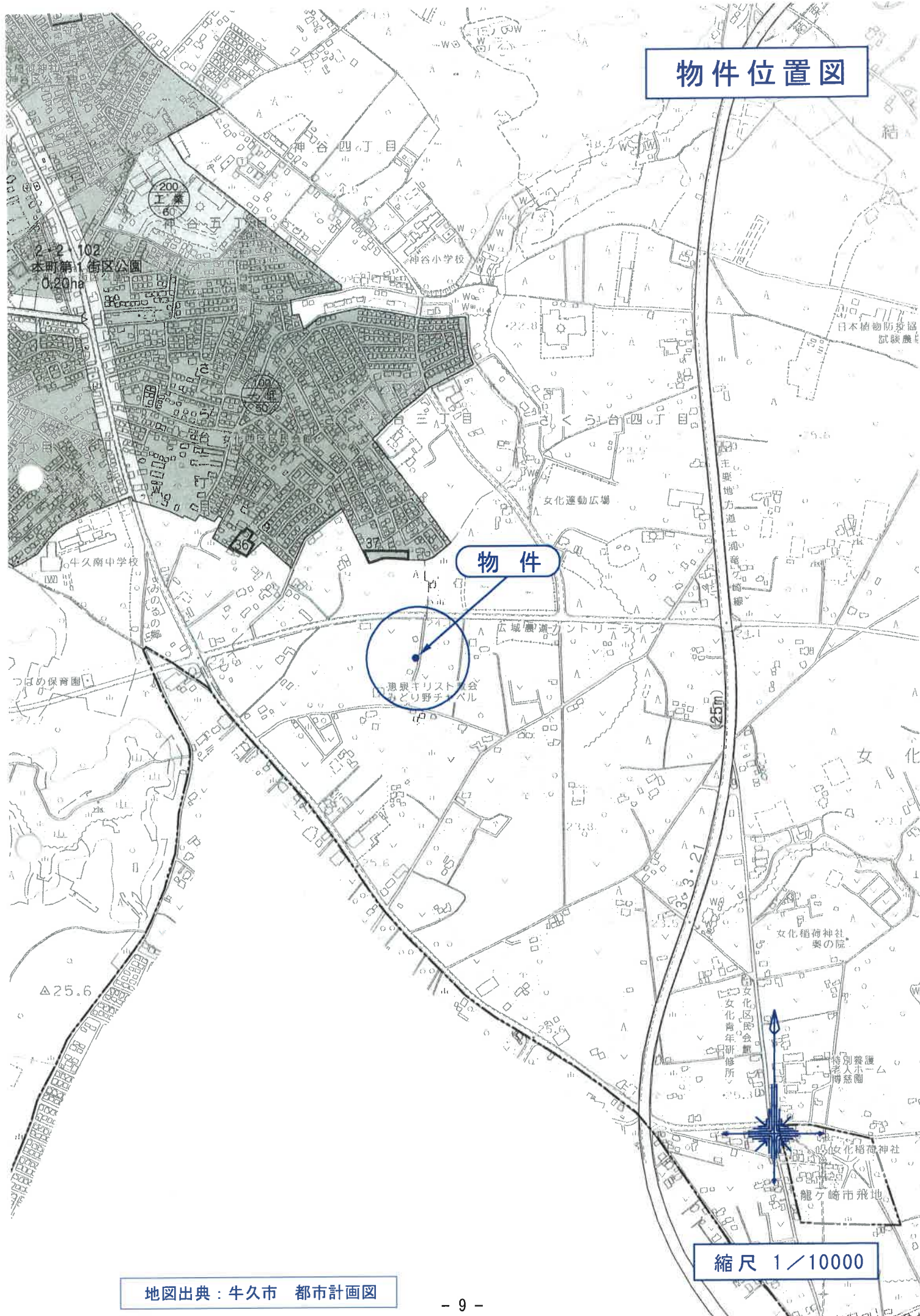
8 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 牛久市女化町 |
| | 地 番 | 1075番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 445.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牛久市女化町 1075番地1 |
| | 家屋 番号 | 1075番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 55.89平方メートル |

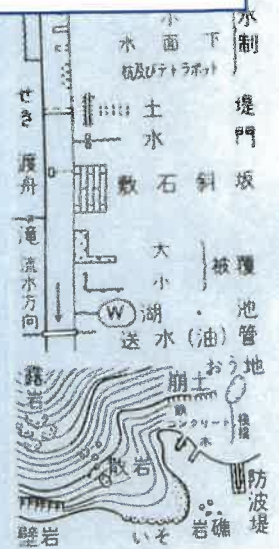
物件位置図



縮尺 1/10000

地図出典：牛久市 都市計画図

物件位置図



地価公示標準地

岡 見 町

岡部公会堂

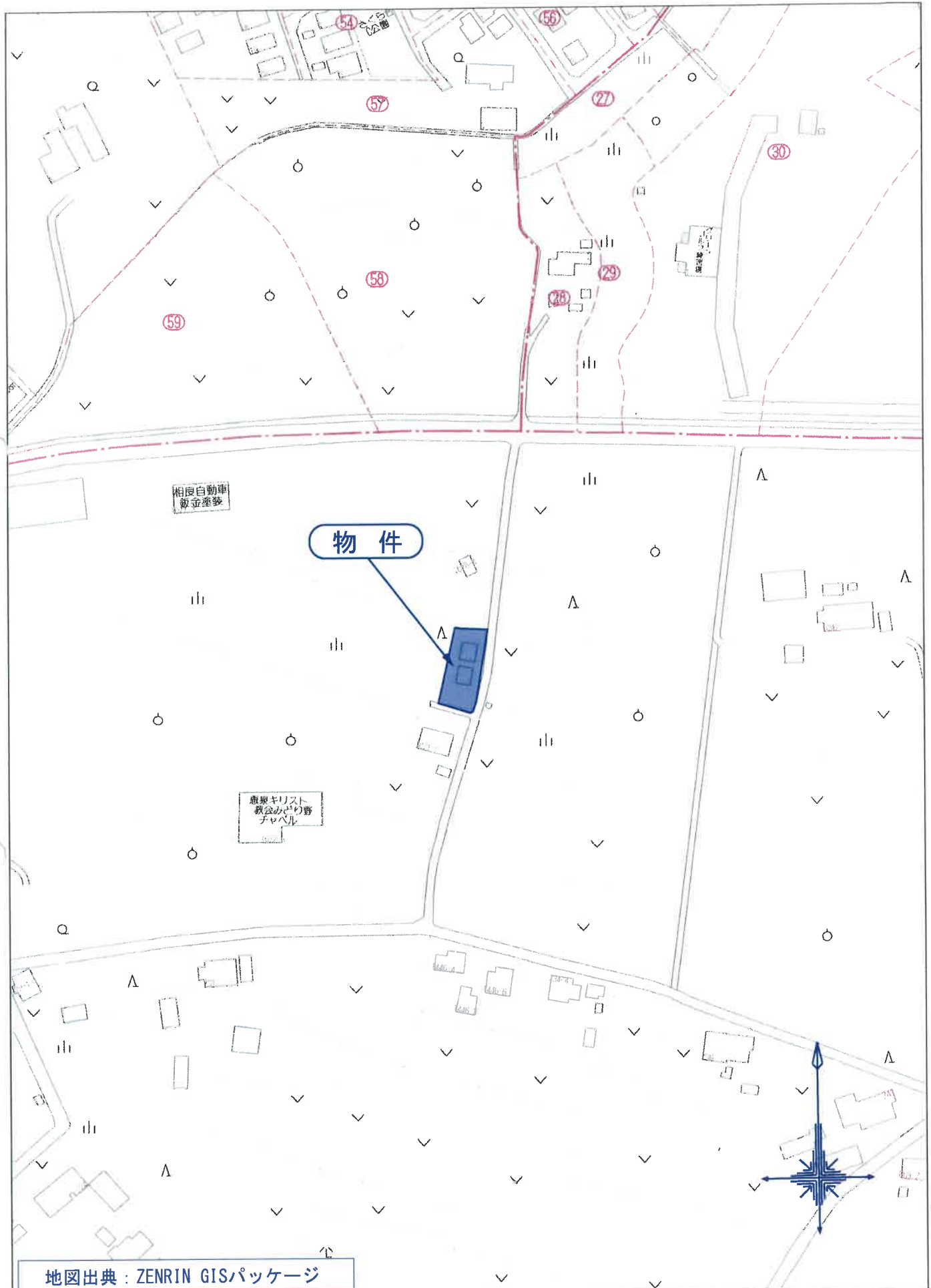
牛久岡見郵便局

東岡見区民会館

縮 尺 1 / 10000

地図出典：牛久市 都市計画図

周辺見取図



地図出典：ZENRIN GISパッケージ

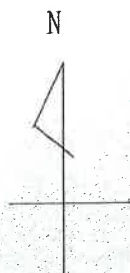
80m

1:2000

Z24BI 第277号

イ 1076-2
ロ 1071-5

ハ 1073-2



登記年月日：平成13年12月20日

令和6年10月29日

東京法務局

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(水戸地方広務局印手出書所管理)

整理番号 403833

前 1075-1 後 1075-1 新 1075-1

地 番 1075-1-1-1075-1-3

土地の所在 牛久市文化町

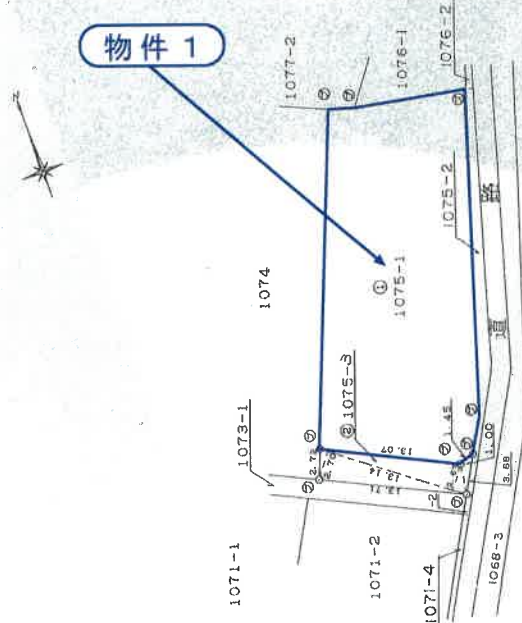
測量図

二斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1075-3	13.14 X	2.70 =		35.4780	
②	13.71 X	2.67 =		36.6057	
	3.68 X	1.00 =		3.6800	
	合計			75.7637	
	面積			37.88185 m ²	37.88 m ²

残地求積表

1075-1	公簿	483.6567635 m ²
①	総計	37.88185 m ²
	残地	445.77491 m ²
		445.77 m ²



筆界	境界線の種類	種類
②	金	標
①	プラスチック杭	杭
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
②	金	属
②	金	属

作製者

申請人

縮尺 1/500

測量図写

平成13年12月20日登記

(改訂) 国土院 測量図 国土院 1075-1

地図整理番号：M79888

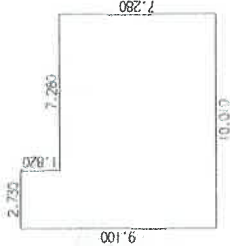
各階平面図 建物図面

登録番号1075番1

建物の所在牛久市女化町1075番地1

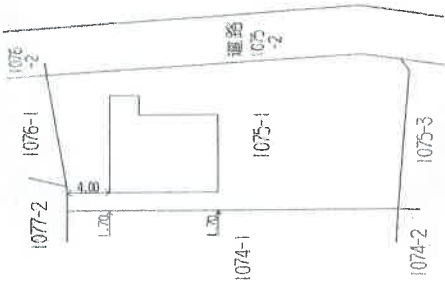
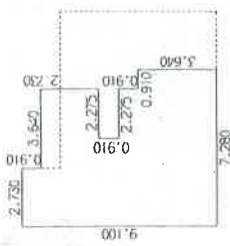
1階

求積表			
7.280 × 7.280	=	52.998400	
2.730 × 9.100	=	24.843000	
合計		77.841400	
床面積		77.84	m ²



2階

求積表			
0.910 × 3.640	=	3.312400	
2.275 × 4.550	=	10.351250	
2.275 × 2.730	=	6.210750	
1.365 × 8.190	=	11.179350	
2.730 × 9.100	=	24.843000	
合計		55.896750	
床面積		55.89	m ²



縮尺 500

縮尺 250

申請人

作成者

登記年月日：令和5年7月28日

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。
(水戸地方法務局取手出張所保管)
令和6年10月29日 東京法務局

A 3 を A 4 に縮小

登記書

土地建物位置関係図

事件番号

6年(ケ)38号

幅員約4.5m市道(1683号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

1076-1

1076-2

1077-2

□
井戸ポンプ

公衆用道路38㎡
牛久市所有

物件 2

1075-2

道

1065-2

スロープ

1074-1

1065-1

物件 1

1075-1

カー
ス
ペ
ー
ス
舗
装

1074-2

1075-3

1073-1

1073-2

1071-5

1071-1

1071-2

1071-4



縮尺約 1/200

建物間取図

物件番号

2

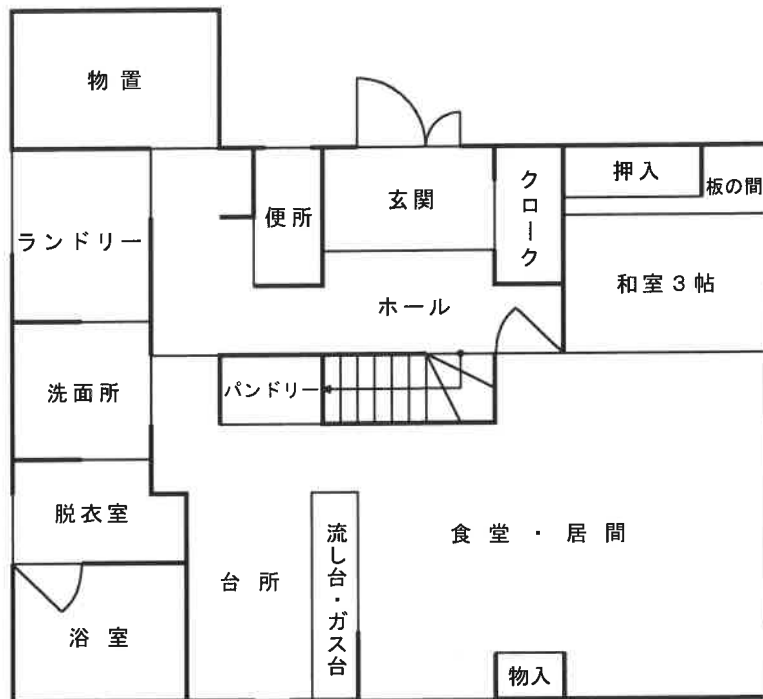
種

類

居 宅

1 階 平 面 図

床面積：77.84㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：55.89㎡（登記に同じ）

