

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7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11月 6日 午前 8時30分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月11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11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月25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 10月 7日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



316

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）
1～7	4,380,000 3,504,000	一括	876,000	39,459	10,398
1	960,000				
2	880,000				
3	110,000				
4	30,000				
5	20,000				
6	10,000				
7	2,370,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 263番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 90.35平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 264番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.27平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 263番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 10.71平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 264番8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2.40平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 264番4 |



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 1 5 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 1 6 分の 1

6 所 在 牛久市田宮町字班離

地 番 2 6 3 番 4

地 目 宅地

地 積 2 . 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 8 分の 1

7 所 在 牛久市田宮町字班離 2 6 3 番地 5、2 6 4 番地 6

家屋 番号 2 6 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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5, 6】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 263 番 5
地 目 宅地
地 積 90.35 平方メートル

2 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 264 番 6
地 目 宅地
地 積 83.27 平方メートル

3 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 263 番 7
地 目 宅地
地 積 10.71 平方メートル

4 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 264 番 8
地 目 山林
地 積 2.40 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 264 番 4



11

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 158平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分16分の1

6 所 在 牛久市田宮町字班離

地 番 263番4

地 目 宅地

地 積 2.65平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分8分の1

7 所 在 牛久市田宮町字班離 263番地5、264番地6

家屋 番号 263番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階62.93平方メートル
2階39.74平方メートル

令和7年（ケ）第14号

令和7年6月18日受理

令和7年7月30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 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 263番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 90.35平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 264番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.27平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 263番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 10.71平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 4 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 264番8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2.40平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 5 | 所 | 在 | 牛久市田宮町字班離 |
| | 地 | 番 | 264番4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 158平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分16分の1 |

物 件 目 録

- 6 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 2 6 3 番 4
地 目 宅地
地 積 2. 6 5 平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 7 所 在 牛久市田宮町字班離2 6 3 番地5、2 6 4 番地6
家屋番号 2 6 3 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 2. 9 3 平方メートル
2階 3 9. 7 4 平方メートル
所有者 A

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 1～6	
現況地目	☒ 宅地 (物件1～4) ☒ 雑種地 (物件5, 6) ☐ (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 () ☒ 上記の者が物件1～4土地上下に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件5, 6土地については 通路 として使用されている ☐ 「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 7	
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 (空き家) として管理している ☐ 「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	現況調査時において家財道具が残置されていた。	
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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

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 本件建物は現在空き家になっています。 2 本件建物は雨漏りしています。 3 本件建物は傾いており、建付けに問題があります。 4 通路（物件5，6土地）の使用について特段の定めはありません。

(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)

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 現況調査時において本件建物は空き家だったが、建物内には一部の家財道具が残置されていた。
- 3 本件建物1階のトイレは水が出ないとの張り紙が貼ってあり、故障しているようだった。
- 4 本件建物は傾いている。
- 5 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兼所有者の陳述、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

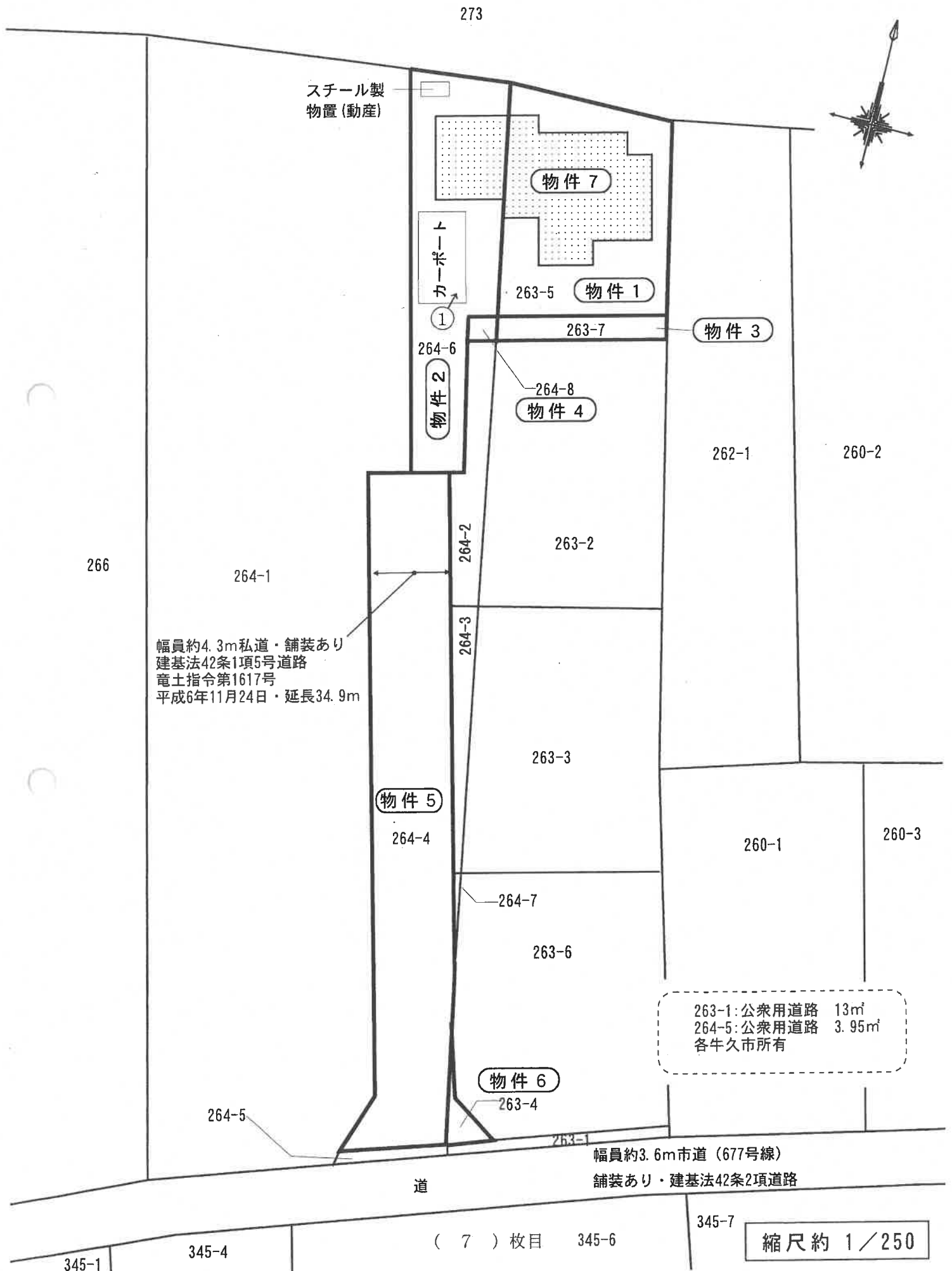
(5枚目)

(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6月19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6月19日(木) 14:00-14:05	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年6月27日(金)	当 庁	■債務者兼所有者から聴取(電話)
令和7年7月14日(月) 15:20-15:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
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 7年 7月14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

(6枚目)

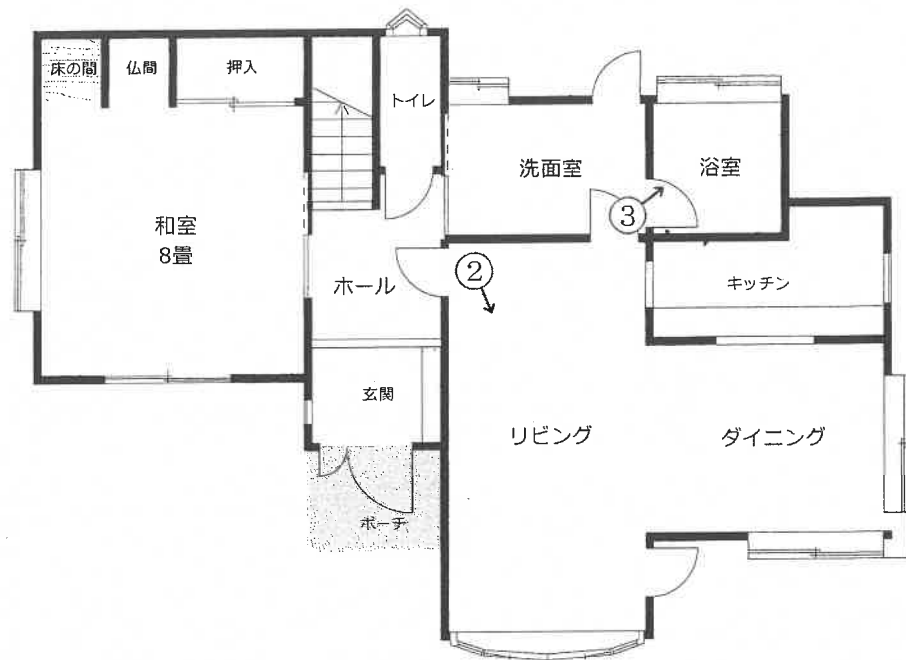


建物間取図

物件番号	7
種類	居宅

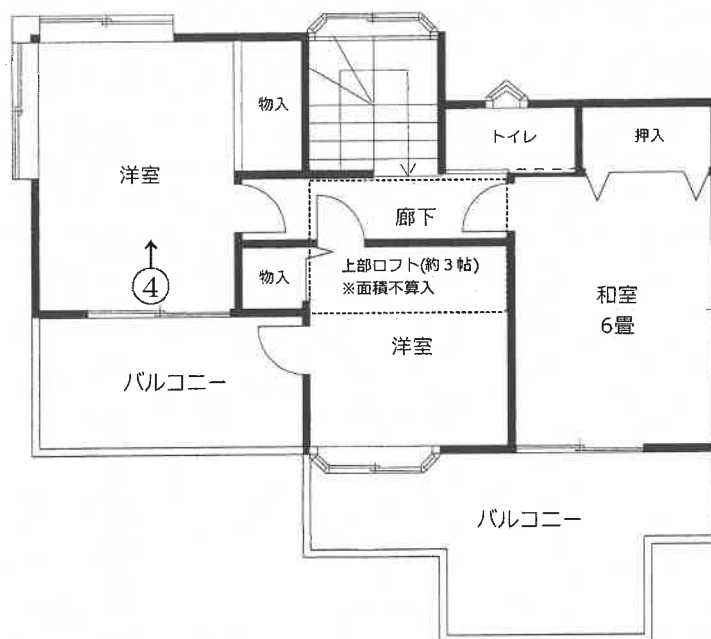
1 階 平 面 図

床面積： 62.93 m²（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 39.74 m²（登記に同じ）



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 14号
令和 7年 6月18日 受 命
令和 7年 7月14日 現地調査
令和 7年 7月14日 評 価
令和 7年 7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
鈴木 信也

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4, 3 8 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	8 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金	1 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金	3 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金	2 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金	1 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金	2, 3 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1～4 の内訳価格は物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件 7 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 5 8 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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	宅 地
5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
6	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
7	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, 2, 3, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「牛久」駅の北西方・道路距離約900m 「中田宮」停留所の北西方・約350m（徒歩約5分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路の背後に、一般住宅、共同住宅等が混在して建ち並ぶ地域である。	
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2種中高層住居専用地域 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）は登記面積と著しい差異を生じていない。	
接面道路の状況	幅員約4.3m舗装私道（建築基準法第42条第1項5号道路） ※系統と連続性に劣る。	
土地の利用状況等	①物件1～4 土地所有者が物件7居宅を所有して敷地の用途に使用している。 （物件7居宅の法定地上権の成立を考慮して評価） ②物件5・6 通路の用途に使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：なし 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7）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成 7年 8月25日新築 約30年 満了
仕 様	構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 第3目的物件欄記載のとおり スレート葺 サイディング張 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 畳・合板フローリング等 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。 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	建物に傾きがある。リビングとダイニング間の天井に雨漏りの痕跡が確認出来たほか、トイレの水が流れない旨の張紙がある等修理箇所が複数認められる。
建物の利用状況	建物所有者が居宅の用途（空き家）に使用している。建物内には家財道具が残置されている。

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 ：牛第126号・平成7年3月10日 検査済証交付の履歴は確認出来なかった。市場性減価で考慮する。 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。 ③2階中央部の洋室にはロフト（約3帖）が設置されているが、人貨滞留性等を鑑み面積不算入と判断した。
---------	---

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, 2, 3, 4）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	42,600	0.81	90.35	0.80		2,500,000
2	42,600	0.81	83.27	0.80		2,300,000
3	42,600	0.81	10.71	0.80		300,000
4	42,600	0.81	2.40	0.80		70,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 牛久-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/102.0 \times 100/113.6 = 42,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.80%を補正

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件+5.0 環境条件+5.0 交通・接近条件+3.0

イ 個別格差：物件1～4を一体として評価する。形状▲10 間口狭小▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1～4 0.80 将来的な建物解体費を考慮した。

② 更地価格（物件5, 6）

目的土地の更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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	42,600	0.05	158.00	$\frac{1}{16}$	30,000
6	42,600	0.05	2.65	$\frac{1}{8}$	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 牛久-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/102.0 \times 100/113.6 = 42,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率0.80%を補正

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件+5.0 環境条件+5.0 交通・接近条件+3.0

イ 個別格差：物件5～6 私道減価▲95

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件 5 1/16 物件 6 1/8

③ 建物価格（物件 7）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
7	280,000	102.67		0.04	1,150,000

ア 再調達原価 : 280,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 102.67㎡

エ 現 価 率

経過年数30年，経済的全耐用年数30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0年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 -
観察減価30%) ≒ 0.04

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	2,500,000	0.45	法定地上権	1,130,000
2	2,300,000	0.45	法定地上権	1,040,000
3	300,000	0.45	法定地上権	140,000
4	70,000	0.45	法定地上権	30,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③ 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	2,500,000	-1,130,000		1.00	0.70	960,000
2	2,300,000	-1,040,000		1.00	0.70	880,000
3	300,000	-140,000		1.00	0.70	110,000
4	70,000	-30,000		1.00	0.70	30,000
5	30,000			1.00	0.70	20,000
6	10,000			1.00	0.70	10,000
7	1,150,000	+2,340,000		0.97	0.70	2,370,000
一括価格(合計)						4,380,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：第5頁特記事項①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-9

所 在：牛久市田宮町字落合230番7

地 目：宅 地

価 格：49,200円／ m^2 （対前年変動率 0.80%）

位 置：牛久、0.6km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：312 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い国道裏の既成住宅地域

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 測量図写
- 6 建物図面写
- 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 牛久市田宮町字班離
地 番 263 番 5
地 目 宅地
地 積 90.35 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 264 番 6
地 目 宅地
地 積 83.27 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 263 番 7
地 目 宅地
地 積 10.71 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 牛久市田宮町字班離
地 番 264 番 8
地 目 山林
地 積 2.40 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 牛久市田宮町字班離
 地 番 2 6 4 番 4
 地 目 山林
 地 積 1 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1

6 所 在 牛久市田宮町字班離
 地 番 2 6 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

7 所 在 牛久市田宮町字班離 2 6 3 番地 5、2 6 4 番地 6
 家屋 番号 2 6 3 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

所有者 A

物件位置図

物件

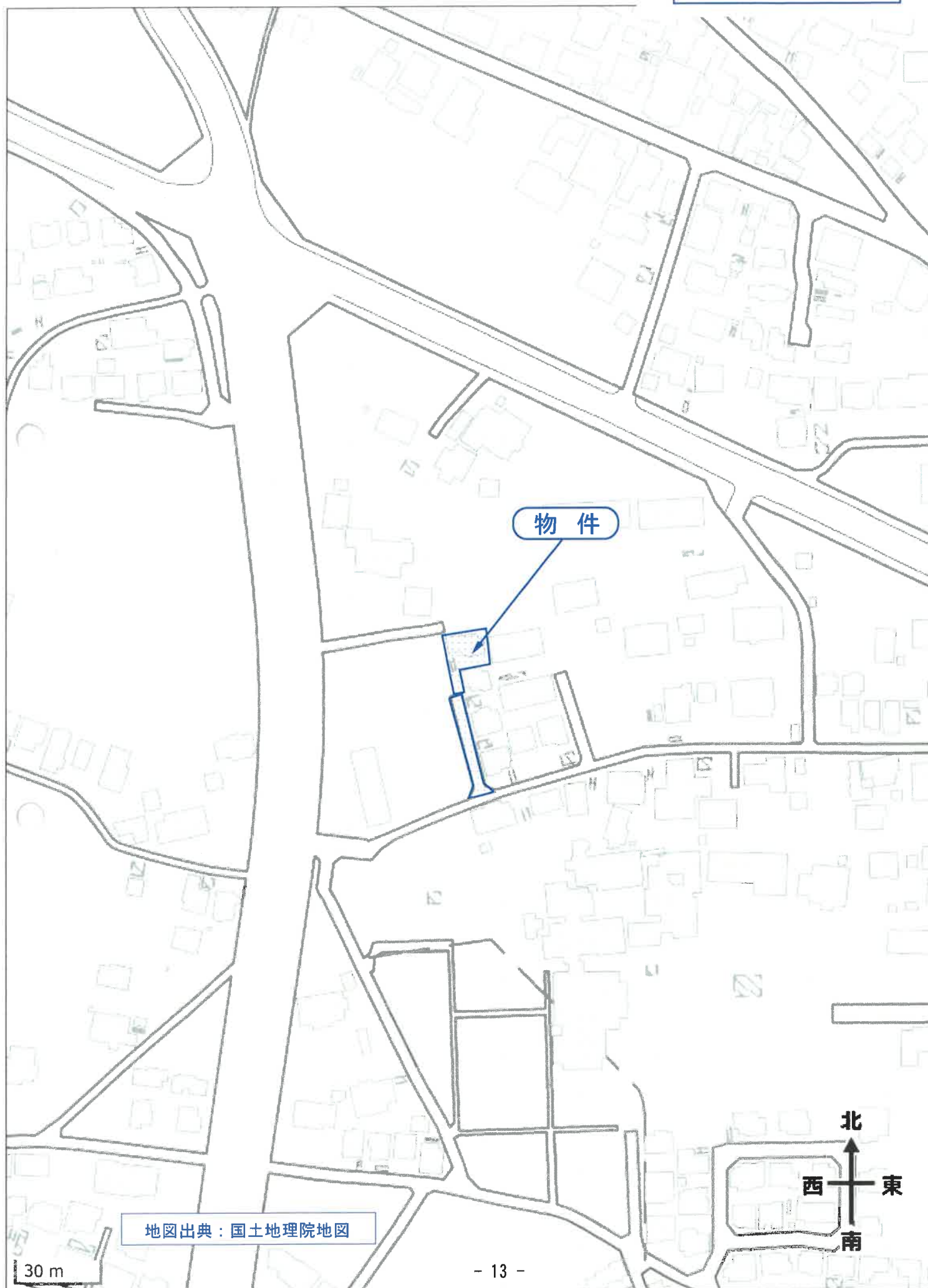
中田宮停留所

地価公示標準地

牛久駅

縮尺 1/10000

地図出典：牛久市 都市計画図



イ 264-8
ロ 263-1

ハ 345-8

(土地面積が5.25以上の地)

27410.399



+27351.399 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

A 3 を A 4 に縮小

地番区域見出

田宮町

請 求 部 分	所 在 牛久市田宮町字班離					地 番 263番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 是 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4月18日

水戸地方方法務局取手出張所

登記官

地図整理番号：M08761

(1/1)

縮尺 1/500

整理番号 413930

前 263-2 後 263-2-5 新

地積測量図

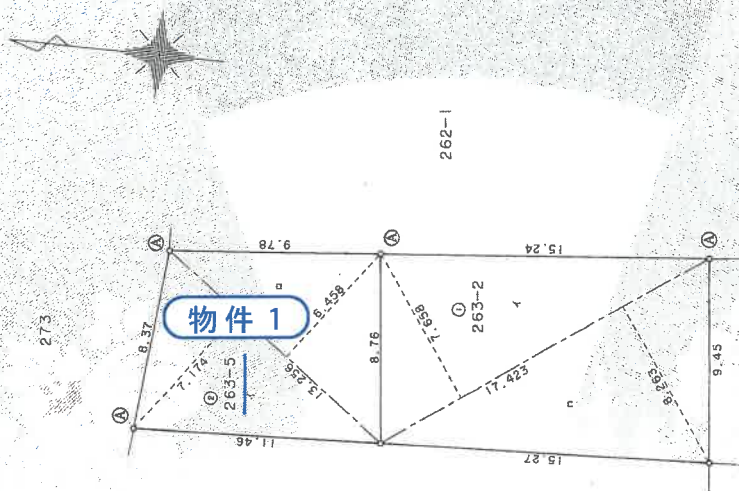
地番 263-2-5

土地の所在 牛久市田宮町班離

三斜求積表

地番	① 263-2	底辺	高さ	底面積
NO.				
イ		17.423	7.658	133.425334
ロ		17.423	8.263	143.966249
			底面積	277.391583
			地積	138.6957915
			地積	138.69 m ²

地番	② 263-5	底辺	高さ	底面積
NO.				
イ		13.256	7.174	95.098544
ロ		13.256	6.458	85.607248
			底面積	180.705792
			地積	90.3528960
			地積	90.35 m ²



筆界	境界標の種類
①	コンクリート杭
②	石
③	金属標
④	合成樹脂杭
⑤	

製作者

申請人

平成6年11月14日(製)

縮尺 1/250

(茨城土地調査士会 用紙)

46116

整理番号 419933

前 264-2 後 新

地 番 264-2-6 地積測量図

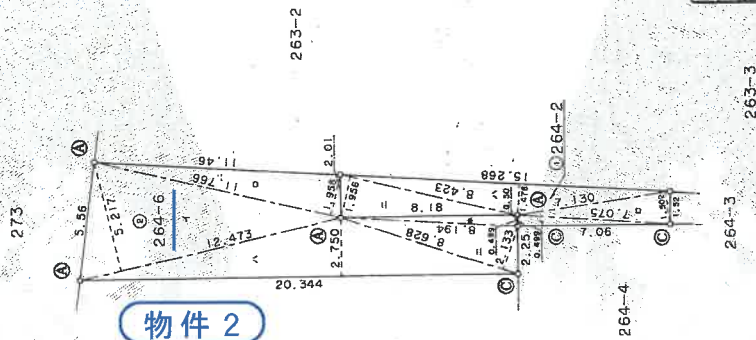
土地の所在 牛久市田宮町手班離

三斜求積表

地番①	264-2	底辺	高さ	底面積
NO.				
イ		7.075	0.499	3.530425
ロ		7.130	1.502	10.709260
ハ		15.268	1.476	22.535568
ニ		8.423	1.956	16.475388
			底面積	53.250641
			底面積	26.6253205
			地積	26.62 m ²

地番②	264-6	底辺	高さ	底面積
NO.				
イ		12.473	5.217	65.071641
ロ		11.766	1.958	23.037828
ハ		20.344	2.750	55.946000
ニ		8.628	2.133	18.403524
ホ		8.194	0.499	4.088806
			底面積	166.547799
			底面積	83.2738995
			地積	83.27 m ²

物件 2



筆界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	石
③	金
④	合成樹脂杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

6年11月14日(作製)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3をA4に縮小

登記証

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4月18日 水戸地方裁判所 手出 登所

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4月18日 水戸地方財務局取手出張所

令和7年4月18日

水戸地方法務局取手出張所

烟品也

A 3をA 4に縮小

地圖整理番号: M08764

整理番号	419932
------	--------

前 263-2 後 1 新

番地

263-7-2

土地の所在
牛久田市田宮町字班離

地積測量圖

三、斜求積表

地番	②	263-7	底	辺	高	丈	倍	面	積
	NQ.		4	8.818		1.212	.	10.587416	
			□	8.818		1.219		10.749142	
						倍	面	積	
								21.436558	
						倍	面	積	
								10.7182790	
						倍	面	積	
								10.71	m ²

陸地番	①	263-2	總計	10.7182790
公算		138.6957915	陸地	127.9775125
			水域	127.97 m ²

物件 3



筆	境	標	の	種	類
④	コン	ク	リ	ー	ト
⑤	石				杭
⑥	金	属			標
⑦	合	成	樹	脂	杭

作者

人請申

年2月13日作製)

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

17.2.19

測量図写

登記年月日：平成7年2月14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。
令和7年4月18日 水戸地方法務局取手出張所

A3をA4に縮小

登記官

整理番号

419936

前：264-2 後：264-8 新

地積測量図

地番 264-8-2

土地の所在 牛久市田宮町字班離

三斜求積表

地番	②	264-8	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1		2.287	1.075		2.458525
口			2.287	1.032		2.360184
				倍	面積	4.818709
					面積	2.4093545
					地積	2.40
						m ²

地番	①	264-2	簿	26.6253205	總計	2.4093545
公					然地積	24.2159660
					地積	24.21
						m ²

263-5

263-2

物件4

264-6

264-2

263-3

264-3

264-4

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	石杭
③	金属標
④	合成樹脂杭
⑤	

縮尺

1/100

申請人

2月13日(作製)

作製者

土地家屋

(後編土地家屋調査士会刊)

登記年月日：平成6年7月29日

整理番号 419934

前 264 後 264-1 新

地 番 264-2-3-4-5

土地の所在 牛久市田宮町寺班羅

三斜求積表

地番	②	264-2	底	辺	高	之	倍	面	積
NO.									
1			20.468		5.400			110.527200	
2			20.468		2.236			45.766448	
3			26.730		1.975			52.791750	
4			7.218		1.484			10.711512	
5							倍面積	219.796910	
6							倍面積	109.8984550	
7							地積	109.89	m ²

地番	③	264-3			
NO.	底	辺	高	さ	倍面積
1	23.236		1.514		35.179304
			倍面積		35.179304
			倍面積		17.5896520
			地積		17.58 m ²

地番	④	264-4			
NO.	底	辺	高	さ	倍面積
イ	8.370	7.407	1.897		15.877890
ロ		7.407	2.144		15.880608
ハ	33.077		4.500		148.846500
ニ	26.407		3.951		104.334057
ホ	5.318		3.653		19.426654
ヘ	6.218		1.994		12.398692
			倍面積	316.764401	
			倍面積	158.3822005	
			地積	158.38	m ²

地番	⑤	264-5			
NO.	底	辺	高	さ	倍面積
イ		6.218		0.640	3.979520
ロ		6.159		0.637	3.923283
				倍面積	7.902803
				倍面積	3.9514015
				地積	95 m ²

地番 ① 264-1			
公簿	995.00	綫計	
		底地	289.8217090
		地積	705.1782910
			705.17 m ²

測量図写

境界線の種類	杭
①	コンクリート杭
②	石
③	金
④	合成樹脂杭

縮尺 1/500

申請人

年 7 月 27 日(作成)

作製者

H617129

(後編士地籍調査士会州紙)

地図整理番号：M08766

A3をA4に縮小

登記官

整理番号 419929

前 263 後 1 新

地番 263-2-3-4

地積測量図

土地の所在 牛久市田宮町字班離

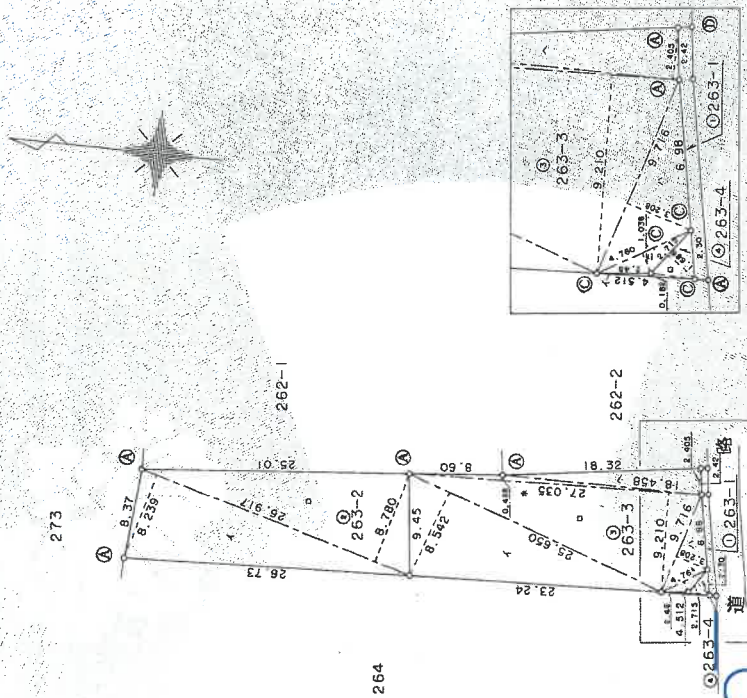
三斜求積表

地番	②	263-2	底辺	高さ	底面積	積
NO.						
1			26.917	8.239	221.769163	
2			26.917	8.780	236.331260	
				底面積	458.100423	
				地積	229.0502115	
				地積	229.05	m ²

地番	③	263-3	底辺	高さ	底面積	積
NO.						
1			25.650	8.542	219.102300	
2			27.035	9.210	248.992350	
3			9.716	3.208	31.168928	
4			4.760	1.038	4.940880	
5			27.035	0.468	12.652380	
6			18.458	2.405	44.391490	
				底面積	561.248328	
				地積	280.6241640	
				地積	280.62	m ²

地番	④	263-4	底辺	高さ	底面積	積
NO.						
1			4.512	0.162	0.730944	
2			2.715	1.686	4.577490	
				底面積	5.308434	
				地積	2.6542170	
				地積	2.65	m ²

地番	①	263-1	底辺	高さ	底面積	積
NO.						
1			525.56		512.3285925	
				底面積	13.2314075	
				地積	13.23	m ²



物件 6

詳細図 1:250

測量図写

境界線の種類	①	②	③	④
コンクリート杭				
石				
金属標				
合成樹脂杭				

申請人

7月27日作製

作製者

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

登記官

登記年月日：平成7年9月4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
令和7年4月18日 水戸地方裁判所 手出書所

建物表示登記図面

建物図面写

建物図面
各階平面図

家屋番号 263-5

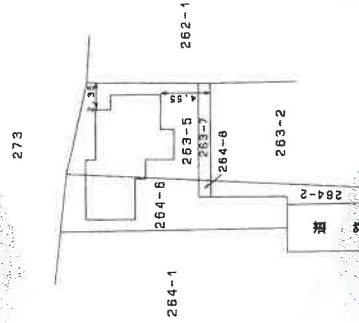
建物の所在 牛久市田宮町字班蔵 263番地5、264番地6

整理番号 317475

1 階



A3をA4に縮小



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

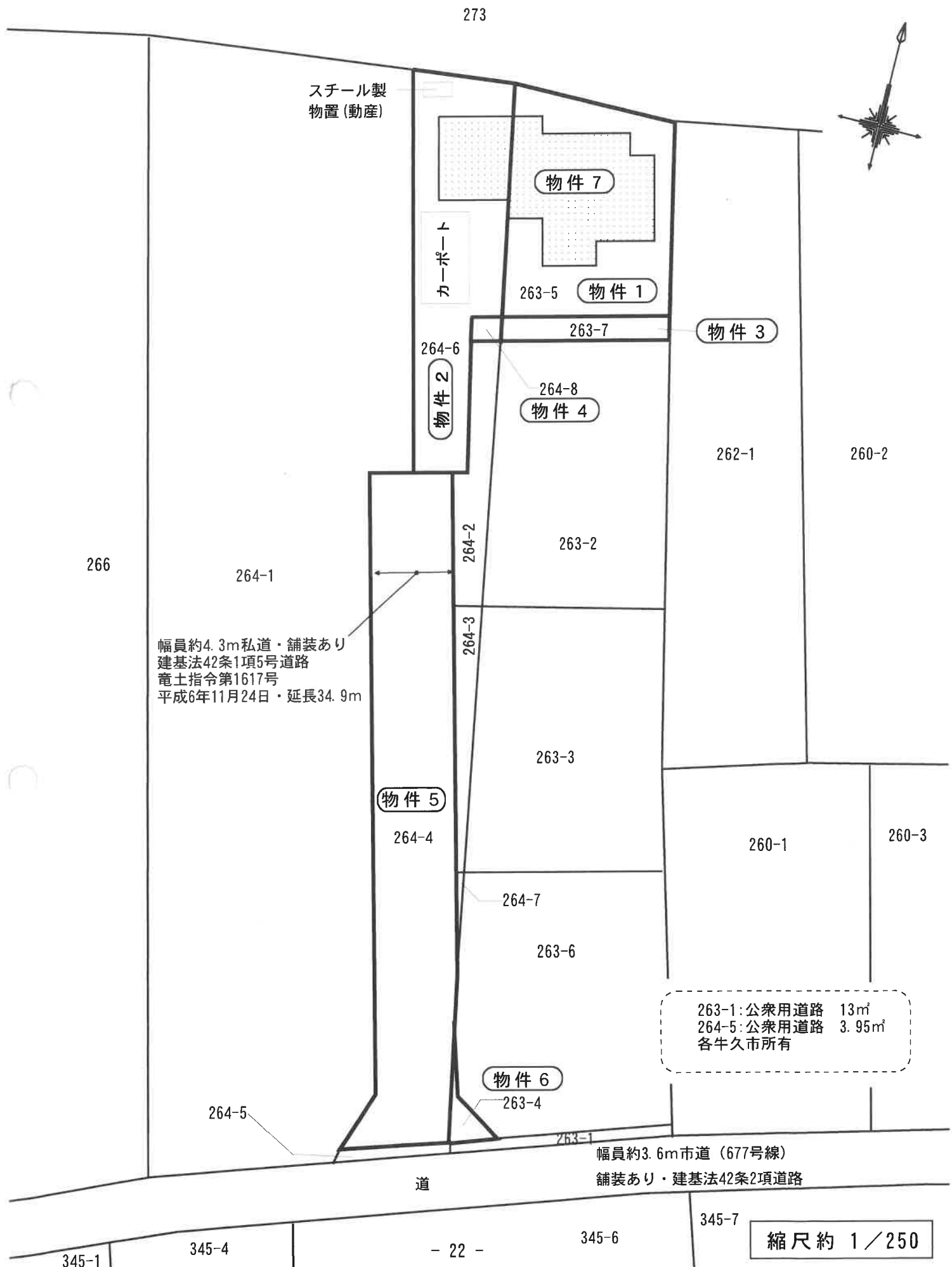
(読者土地区画測量士会用紙)

地図整理番号：M08768

土地建物位置関係図

事件番号

令和7年(ケ)14号



建物間取図

物件番号

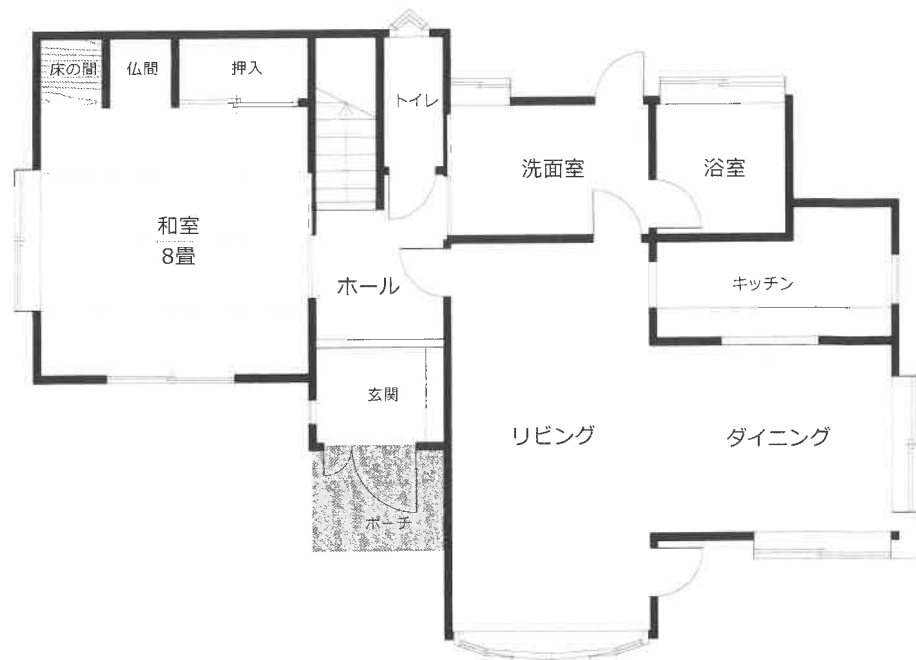
7

種類

居宅

1 階 平 面 図

床面積： 62.93 m²（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 39.74 m²（登記に同じ）

