

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。	



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	11, 440, 000 9, 152, 000	一括	2, 288, 000	121,418	0
1	790, 000				
2	10, 650, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 稲敷市結佐字下結佐 |
| | 地 番 | 3 4 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷市結佐字下結佐 3 4 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 7 7 平方メートル
2 階 5 6. 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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 | 稲敷市結佐字下結佐 |
| | 地 番 | 3 4 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷市結佐字下結佐 3 4 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



令和7年（ケ）第17号
令和7年6月26日受理
令和7年8月 8日提出
（評価人 増田潤志）

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 | 稲敷市結佐字下結佐 |
| | 地 | 番 | 3 4 2 2 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 7 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 稲敷市結佐字下結佐 3 4 2 2 番地 5 |
| | 家屋番号 | | 3 4 2 2 番 5 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 7 5 . 7 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 6 . 3 1 平方メートル |

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。		
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	太陽光発電設備が設置されている。		
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

(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 (債務者兼所有者)	1 本件不動産には私と同居人が住んでいます。 2 同居人は家賃等を払って住んでいるわけではありません。 3 本件建物には太陽光発電設備が設置されていますが、それは本件建物とは別にローン会社でローンを組んで設置したもので債務が残っていますが、現在支払いを停止しています。 4 本件建物に雨漏りや建付けの問題などはありませんが、テレビのデザインアンテナが壊れているため、テレビの電波が悪いです。 5 本件建物はオール電化です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 本件建物には太陽光発電設備が設置されており、オール電化住宅である。なお債務者兼所有者から提示されたソーラーローン申込書には、太陽光発電設備の所有権は販売店から申込者に直接移転する旨の記載があるため、本件建物に設置された太陽光発電設備の所有権は債務者兼所有者に帰属していると思われる。
- 3 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

(4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26日(木)	当 庁	■稲敷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7月1日(火)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年7月10日(木) 8:30-8:35	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月31日(木) 15:50-16:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■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 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。 ☐ 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)

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)17号

←○写真撮影位置・方向

3422-11

3422-10

幅員約6m市道(東)1708号線
舗装あり・建基法42条1項道路

3422-8

①

スチール製物置(動産)

物件 2

3422-5

物件 1

3422-7

公衆用道路466.43㎡
稲敷市所有

3422-1

3422-12

3422-6

3422-13

3422-14

3422-9

3422-3

3422-2

縮尺約 1/250

(6枚目)

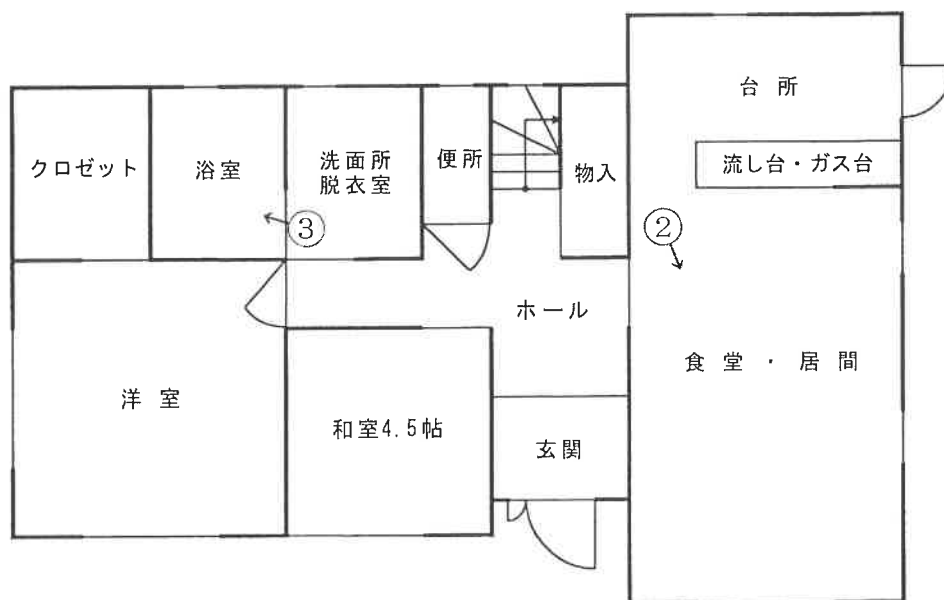


建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

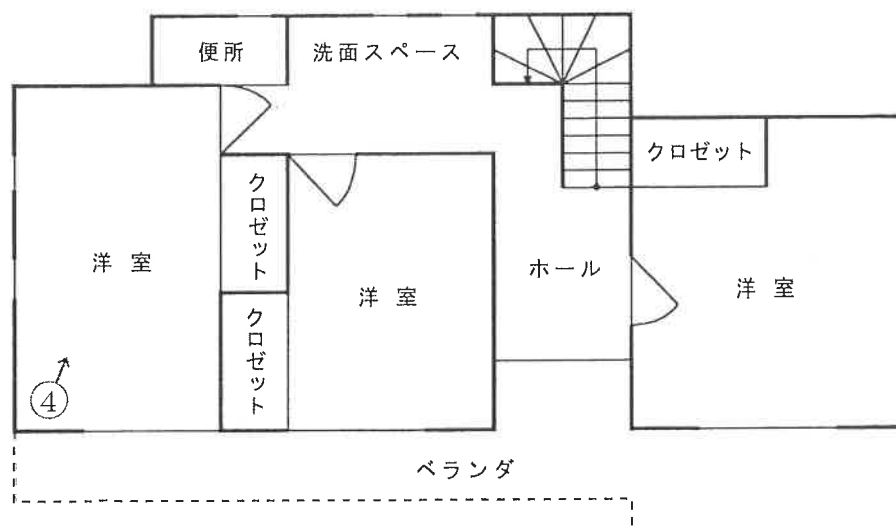
1階平面図

床面積：75.77㎡（登記に同じ）



2階平面図

床面積：56.31㎡（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 17号
令和 7年 6月26日 受 命
令和 7年 7月31日 現地調査
令和 7年 8月 1日 評 価
令和 7年 8月 4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 11,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 790,000円
物件2（建物）	金 10,650,000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・成田線「佐原」駅の北西方・道路距離約7.2km 「東庁舎前」停留所の北西方・約650m（徒歩約8分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道125号背後の低地帯に耕地整理済みの田が広がり、その周辺にスプロール的に開発された小規模分譲地や農家住宅等の介在する地域。	
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	非線引都市計画区域 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：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29年 6月19日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 瓦葺 外壁 サイディングボード張 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 その他 屋根に太陽光発電パネルあり ※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。
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	劣る
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建築確認申請（平成29年3月29日・第H28A確済M2174号・用途：一戸建ての住宅）はあるが、検査済の記録がない。 ②外観上、太陽光発電パネルと屋根は強い付合の状態にあり、また、「現況調査報告書」のとおり、太陽光発電設備の所有権が建物所有者に帰属していると思われるため、太陽光発電設備の存在を考慮して再調達原価を査定する。 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。 ④テレビアンテナが破損しているように見受けられる。

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	5,900	1.00	327.06	0.90	1,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 稲敷(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,940\text{円}/\text{m}^2 \times 98.9/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 5,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-1.00%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0

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	233,000	132.08	0.49	15,080,000

ア 再調達原価：233,000円/㎡

イ 現況延床面積：132.08㎡

ウ 現 価 率

経過年数8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数17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17年／経済的全耐用年数25年)}
 ×(1－観察減価30%)≒0.49

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	1,740,000	0.35	法定地上権	610,000

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	1,740,000	-610,000		1.00	0.70	790,000
2	15,080,000	+610,000		0.97	0.70	10,650,000
一括価格(合計)						11,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4頁特記事項①

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 地価調査価格 稲敷(県)-3

所 在：稲敷市八筋川字ト杭279番2

地 目：宅地

価 格：5,940円／㎡

位 置：佐原7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：674㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東市道4.7m

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：周辺に農地が多く見られる農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

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 | 稲敷市結佐字下結佐 |
| | 地 番 | 3 4 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 0 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 稲敷市結佐字下結佐 3 4 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 7 7 平方メートル
2 階 5 6. 3 1 平方メートル |

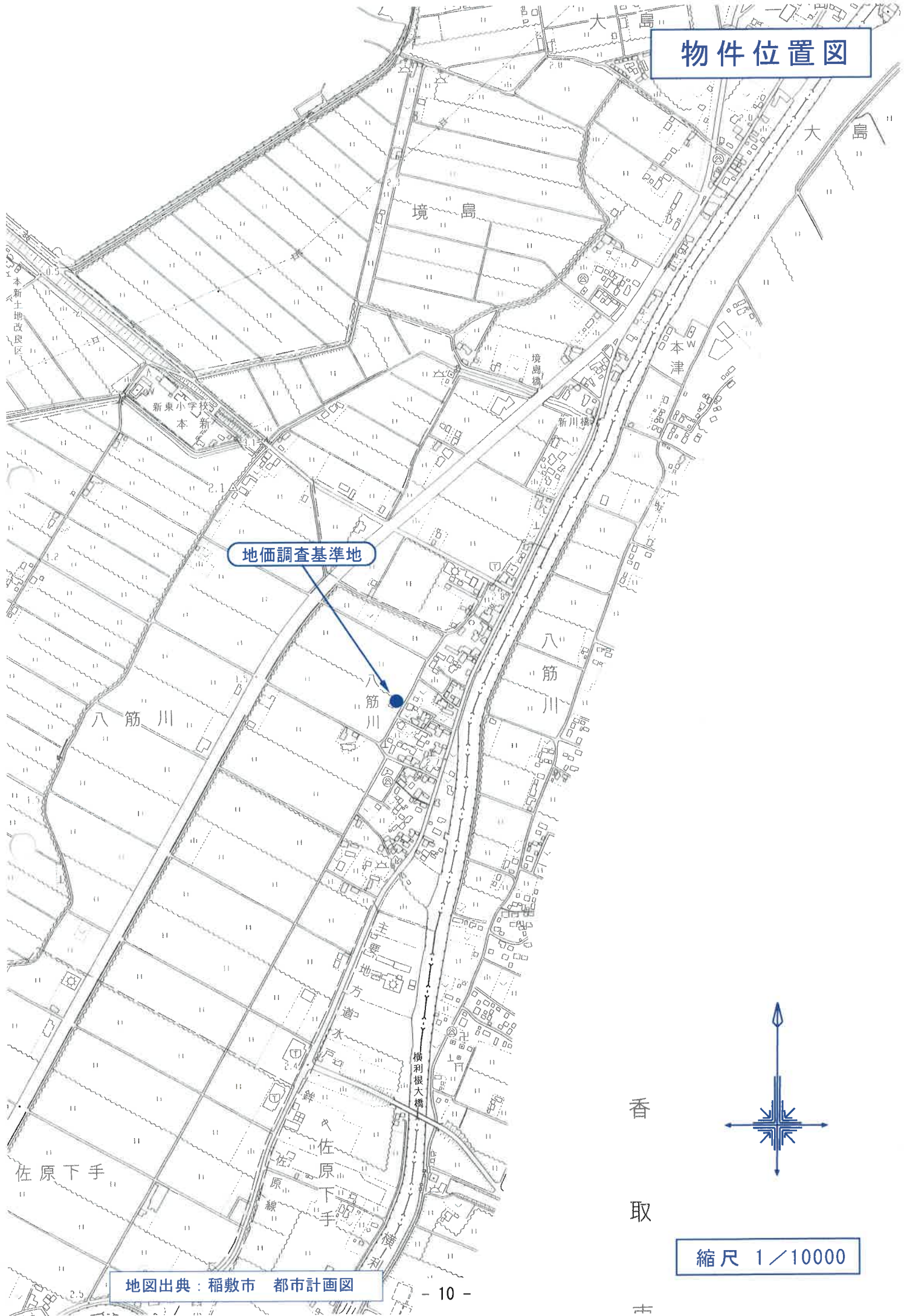
物件位置図

物件

縮尺 1/10000

地図出典：稲敷市 都市計画図

物件位置図

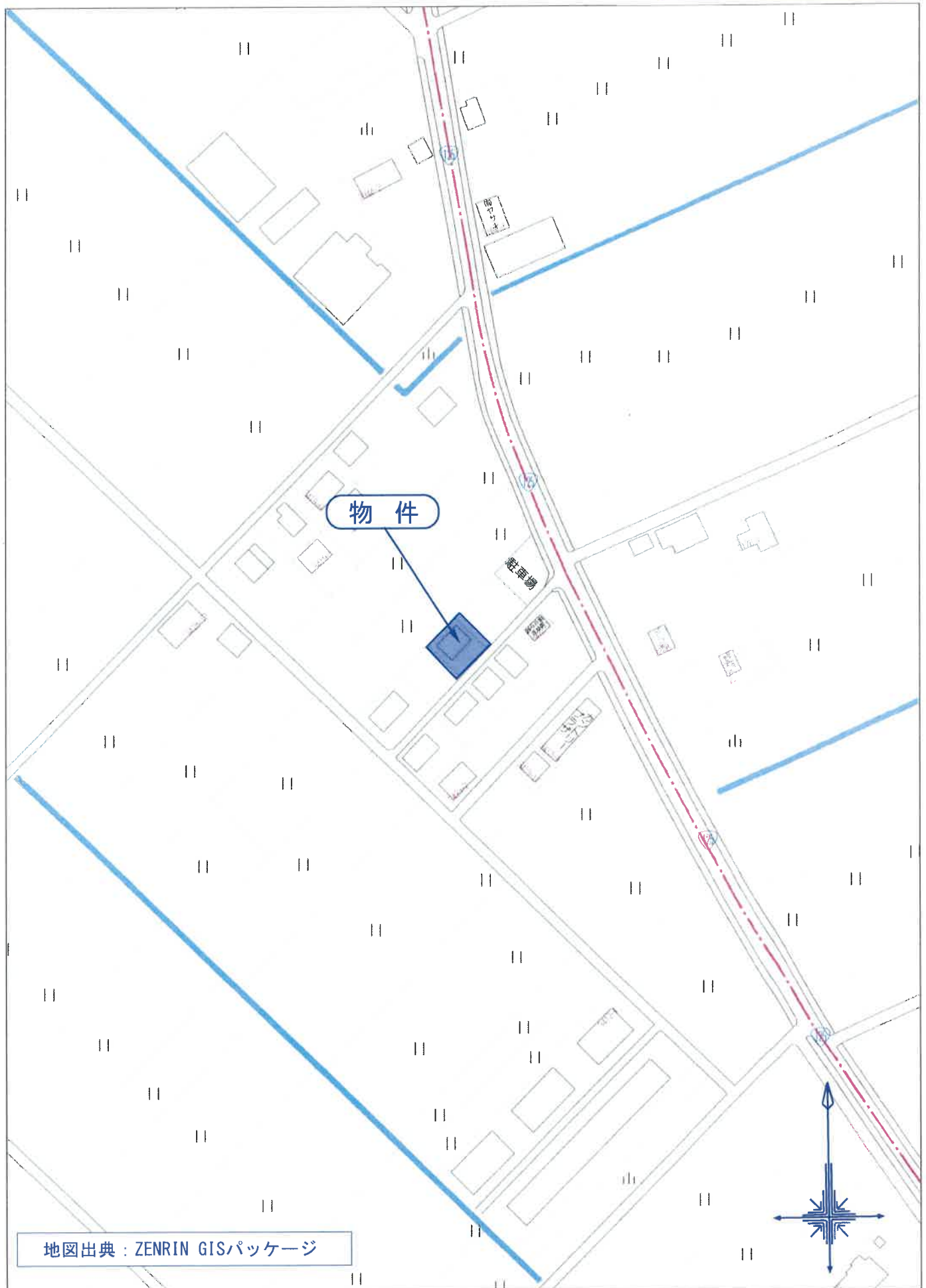


地価調査基準地

縮尺 1/10000

地図出典：稲敷市 都市計画図

周辺見取図

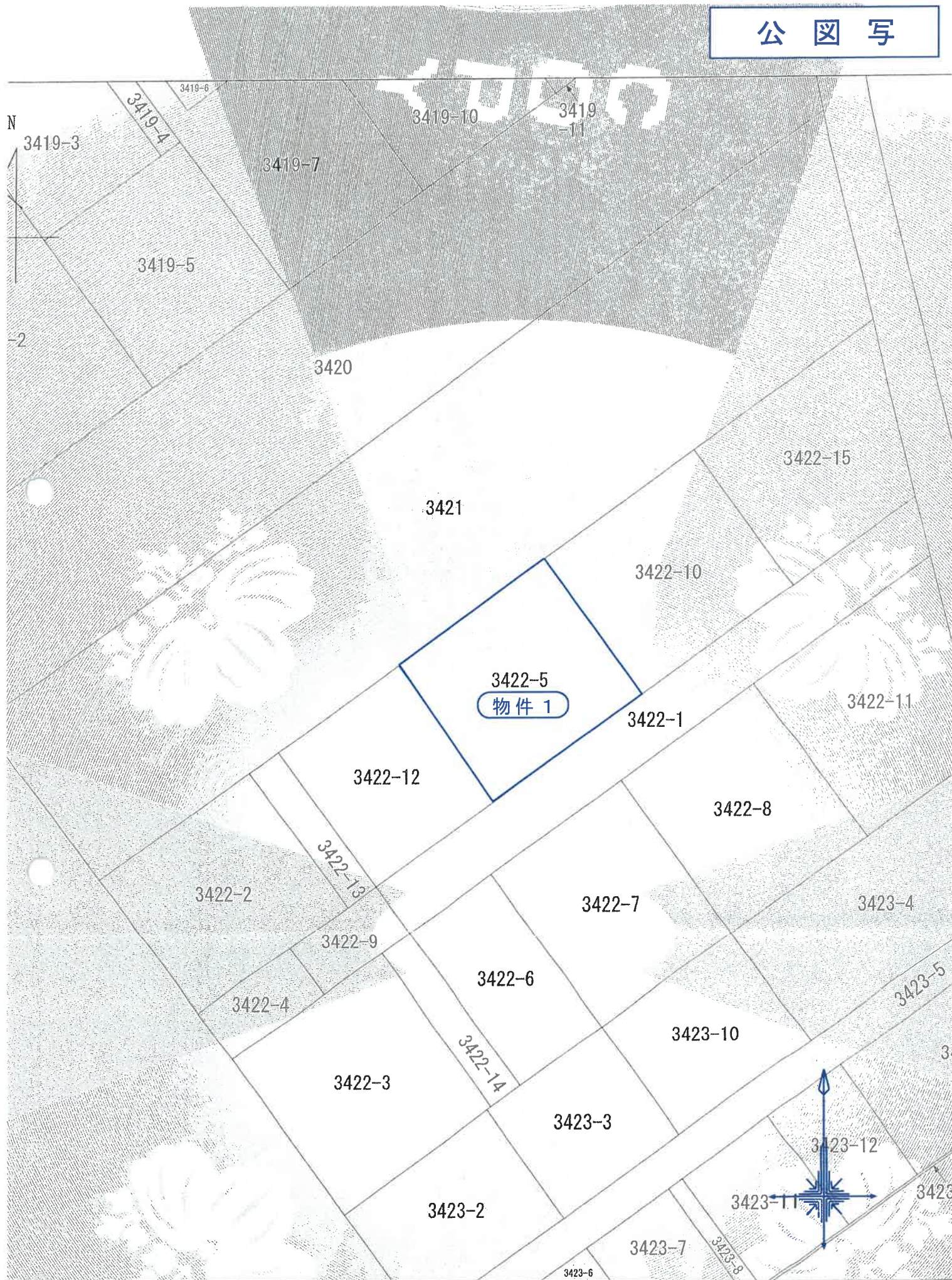


地図出典：ZENRIN GISパッケージ

80m

1:2000

Z24BI 第277号



登記年月日：平成20年3月19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14日

水戸地方方法務局龍ヶ崎支局

登記官

A3をA4に縮小

測量図写

平成20年3月19日登記

前 3422-5-12

地積測量図

地番 3422-5-12

土地の所在 稲敷市結佐字下結佐

整理番号 210783

求積表

(任意記載)

地番	① 3422-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K106	1943.466	4945.847	25.504	49566.156864	
K82	1954.565	4962.271	5.343	10443.240795	
K81	1968.517	4952.190	-25.504	-50205.057598	
K107	1957.416	4936.767	-5.343	-10458.473688	
			合計	-654.133597	
			合計	327.0667985	m ²
			面積	327.06	

地番	② 3422-12	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1})$
NO	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$		
M48	1948.397	4924.238	-2.451	-4775.521047
K76	1934.449	4934.316	22.609	43735.957441
K106	1943.466	4945.847	2.451	4763.435186
K107	1957.416	4936.767	-22.609	-44255.218344
		合計	合計	合計
		合計	面積	265.6733920
			地積	265.67 m ²

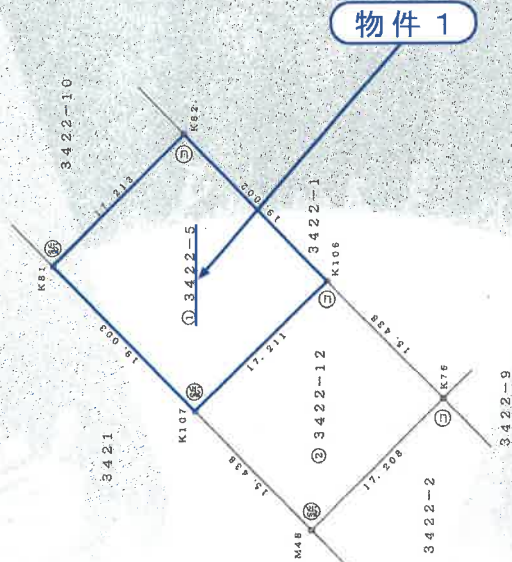
総合計面積 592.7401905 m²

地番	面積
① 3422-5	327.0667985 m ²
② 3422-12	265.6733920 m ²

恒久的地物の種類及び座標値

点号	X座標	Y座標	備考
M10	1998.534	4927.766	金属杭
M39	1934.968	4905.581	市コンクリート杭

境界点	境界線の種類
①	石杭
②	金属杭
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	鉄釘



物件 1

縮尺 1/500

申請人

製作者

(茨城土地家屋調査士会所属)

H20.3.19

登記年月日：平成29年7月3日

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。
令和7年4月14日 水戸地方延務局 龍ヶ崎支局 登記官

A3をA4に縮小

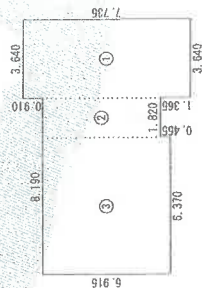
各階平面図

家屋番号 3422番5

建物図面

建物の所在 稲敷市結佐字下結佐3422番地5

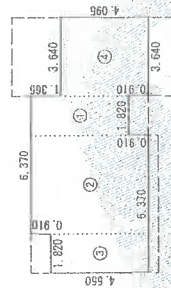
1階



求積表

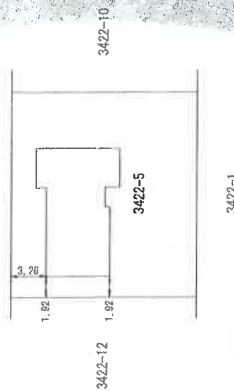
①	7.735 × 3.640 =	28.155400
②	5.460 × 1.820 =	9.937200
③	6.370 × 5.915 =	37.678550
合計		75.771150
床面積		75.77㎡

2階



求積表

①	4.550 × 1.820 =	8.281000
②	5.460 × 4.550 =	24.843000
③	4.550 × 1.820 =	8.281000
④	4.085 × 3.640 =	14.905600
合計		56.310600
床面積		56.31㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面

建物表示登記図面

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)17号

3422-15

3422-11

3422-10

幅員約6m市道(東)1708号線
舗装あり・建基法42条1項道路

3422-8

スチール製物置(動産)

3421

物件 2

3422-5

物件 1

3422-7

公衆用道路466.43㎡
稲敷市所有

3422-1

3422-12

3422-6

3422-13

3422-14

3422-2

3422-9

3422-3

縮尺約 1/250

建物間取図

物件番号

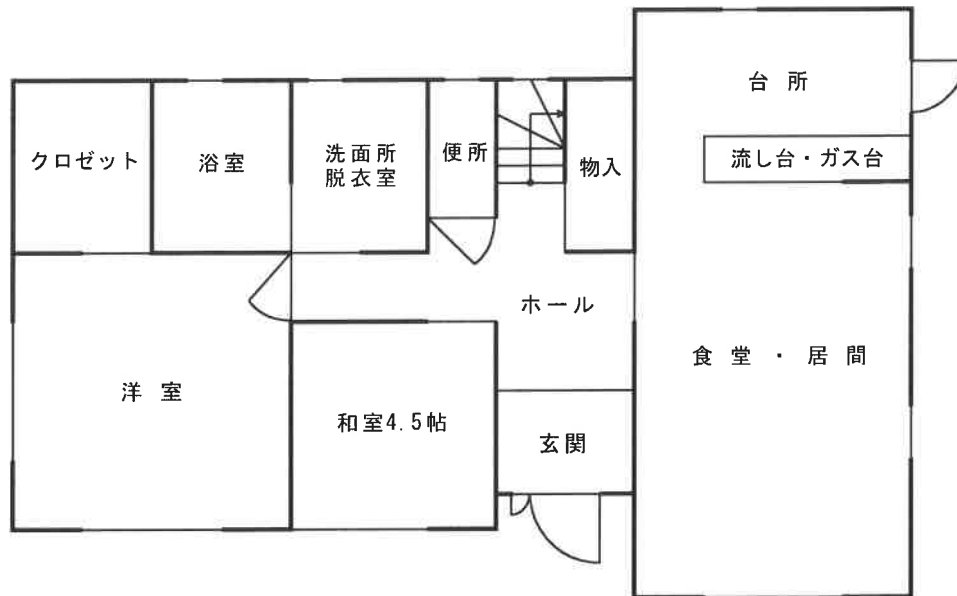
2

種類

居宅

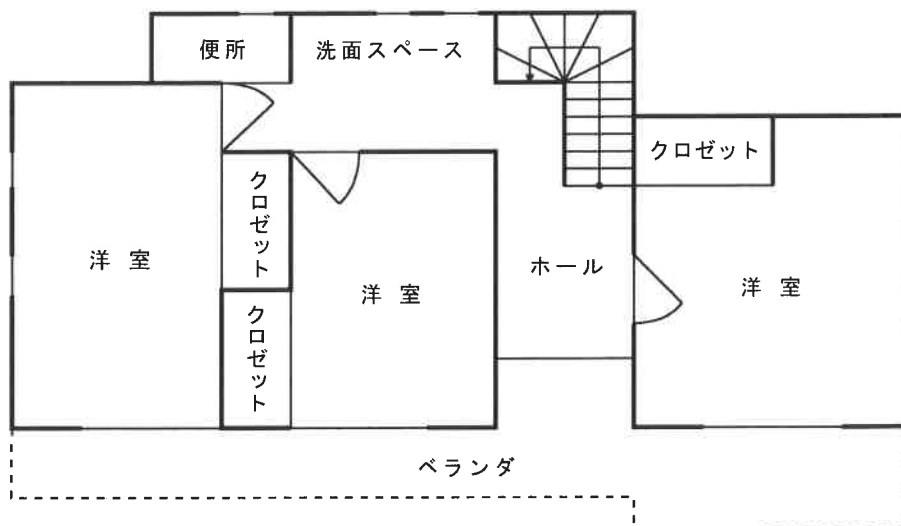
1 階 平 面 図

床面積：75.77㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：56.31㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100