

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 9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 8年 1月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2月12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 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月26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12月 9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 | 取手市台宿二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 3 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 9 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月22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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地と南側の道路は高低差(本件土地が約1.4～2.5メートル低い)があり、柵も設置されているため、現状では当該道路の直接利用は困難である。

《 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 | 取手市台宿二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 3 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 9 . 3 4 平方メートル |



令和7年（ケ）第2号
令和7年6月10日受理
令和7年7月 3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 小 俣 隆 一

(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 取手市台宿二丁目

地 番 6 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 6 6 9 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県取手市台宿二丁目18-10付近	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年（ ）第 号 { 保管開始日 令和 年 月 日	
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）	
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 占有状況については、現場の状況、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。現場には第三者の占有を徴表するようなものは存在しなかった。

なお、共有者のA宛てに照会書を送付したが、あて所に尋ねあたらずとして返戻されたため回答書の提出を得ることが出来なかった。また、他の共有者B及びCについては期限までに回答書の提出がなかった。

(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10日(火)	当庁執行官室	取手市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年6月12日(木) 13:30-13:40	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年6月13日(金)	当庁執行官室	所有者に対し照会書送付(回答書の提出なし)
令和7年6月25日(水) 8:40-8:45	物件所在地	■立入調査 ■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 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
(4枚目)

土地建物位置関係図

事件番号

令和7年(ケ)2号

←○写真撮影位置・方向

乙636

634

幅員約1.8m市道(1-4227号線)
舗装あり・非建基法道路

633-1

道

631

633-3

633-2

▲2.5m

632-1

物件1

632-2

宅地320.40㎡
取手市所有

632-3

幅員約18m市道(0118号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

632-4

630

要セットバック
部分約0.74㎡

▲1.4m

幅員約3.6m市道(1-4226号線)
一部舗装あり・建基法42条2項道路

未舗装
舗装

道

785-2

785-1

786-2

786-1

787-7

787-6

787-5

788-1

629-3

(5) 枚目

縮尺約 1/250



写真 1



写真 2





写真3



写真4

令和 7年（ケ）第 2号
令和 7年 6月10日 受 命
令和 7年 6月25日 現地調査
令和 7年 6月25日 評 価
令和 7年 6月26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

番号	評 価 額
物件1	金 20,270,000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 地 地 地	在 番 目 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

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線等「取手」駅の南東方・道路距離約450m 「台宿坂上」停留所の北方・約80m（徒歩約1分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一戸建一般住宅、アパート、貸家住宅等が混在する既成住宅地域。 取手駅徒歩圏内に位置し、居住利便性に優れている。	
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	市街化区域 第2種住居地域 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）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	南：約18m舗装市道（建築基準法第42条1項道路） 西：約3.6m一部舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） 東：約1.8m舗装市道（非建築基準法道路） ※ 南側市道と高低差（本件土地が約1.4m～2.5m低い）がある。	
土地の利用状況等	土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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本件土地は南側で都市計画道路（3・4・7取手東口・城根線 幅員18m）計画線に接面している。都市計画課等の話によれば事業認可を受け工事が進捗中だが、本件土地が接面する部分は完成済とのことであった。ただし高低差があり柵も設置されているため、現状では当該道路の直接利用は困難である（個別的要因にて考慮する。）。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	74,600	0.58	669.34	28,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $84,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.1/100 \times 100/100.0 \times 100/112.9 = 74,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率0.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：規模▲10 三方路+3 高低差▲30 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	28,960,000		1.00	1.00	0.70	20,270,000
一括価格 (合計)						20,270,000

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-1

所 在：取手市台宿2丁目578番11外「台宿2-1-37」

地 目：宅 地

価 格：84,100円／ m^2 （対前年変動率 0.20%）

位 置：取手、550m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：444 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東8m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高台にある住宅地域

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 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 取手市台宿二丁目
- 地 番 6 3 2 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 6 6 9 . 3 4 平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
- 共有者 B 持分3分の1
- 共有者 C 持分3分の1

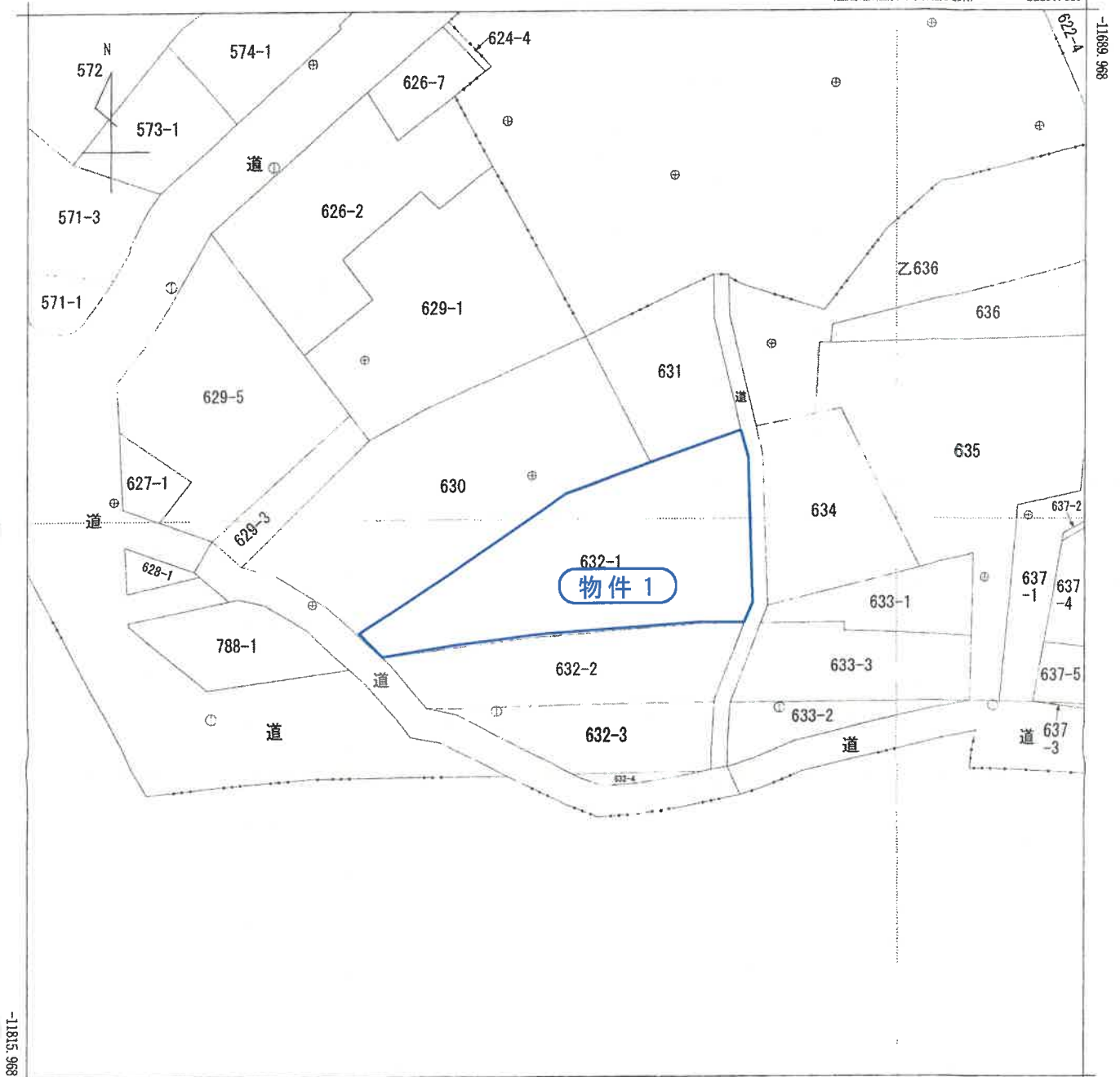
物件位置図





公 図 写

(座標値種別：測量成果) +21197.135



(座標値種別：測量成果)



A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	取手市台宿二丁目				地番	632番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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。

(水戸地方法務局取手出張所管轄)

令和6年12月19日

東京法務局

地図整理番号：M82350

登記官

(1/1)

縮尺 1/500

登記年月日：平成29年2月10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。
(水戸地方裁判所民事部第10部)
令和6年12月19日 東京法務局

地番 632-1, 632-2, 632-3, 632-4

地積測量図 地図番号 E1-21-3, E1-31-1, 31-2

土地の所在 取手市台宿二丁目

座標求積表

地番	① 632-1	② 632-2	③ 632-3	④ 632-4
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
H1	-11762.482	21157.124	-11771.883	21153.572
H2	-11760.035	21158.086	-11762.482	21157.124
10-1704	-11742.836	21157.505	-11742.836	21157.505
10-1705	-11739.448	21158.685	-11739.448	21158.685
10-1602	-11743.356	21145.957	-11743.356	21145.957
KY154	-11747.188	21135.444	-11747.188	21135.444
10-1646	-11763.675	21113.927	-11763.675	21113.927
10-1645	-11768.233	21121.918	-11768.233	21121.918
H1	-11763.675	21113.927	-11763.675	21113.927
633L	-11763.675	21113.927	-11763.675	21113.927
20L	-11763.675	21113.927	-11763.675	21113.927
21L	-11762.528	21152.400	-11762.528	21152.400
倍面積	669.3482800		669.3482800	
地積	669.34	m ²	669.34	m ²

地番	⑤ 632-2	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1Yn	距離
測点	10-1702	-11771.893	21153.572	12395.983192	0.411
10-1703	-11762.482	21157.124	21153.569	199076.488296	9.669
H1	-11762.482	21157.124	21157.124	18940.88079	4.724
21L	-11762.528	21152.400	21152.400	31141.000	20.669
20L	-11763.957	21131.761	21131.761	-5534.134439	9.933
833L	-11765.147	21121.918	21121.918	-4762.268188	8.064
H1	-11766.234	21113.927	21113.927	-3940.816536	1.139
10-1681	-11767.015	21114.756	21114.756	-13070.339640	7.073
10-1682	-11772.423	21119.315	21119.315	-12882.730676	3.347
H650	-11772.360	21122.662	21122.662	7968.346010	13.443
H862	-11772.058	21135.102	21135.102	9870.559534	17.470
		倍面積	640.935633		
		面積	320.4018165		
		地積	320.40	m ²	

地番	⑧ 632-3	⑨ 632-4
測点	Xn	Yn
10-1701	-11771.883	21153.572
10-1702	-11771.883	21153.572
K662	-11771.883	21153.572
K660	-11771.883	21153.572
10-1692	-11771.883	21153.572
10-1693	-11771.883	21153.572
10-1694	-11771.883	21153.572
10-1695	-11771.883	21153.572
10-1700	-11771.883	21153.572
倍面積	669.3482800	
地積	669.34	m ²

地番	⑩ 632-4				
測点	Xn	Yn	$\sum(x_{n-1} - x_n)(1)Y_n$	距離	
10-1700	-11780.041	21152.017	3391.495548	15.462	
10-1695	-11780.249	21136.556	-1291.704596	0.852	
10-1696	-11780.632	21137.318	-3102.994778	3.109	
10-1697	-11781.721	21140.231	-16468.39949	4.001	
10-1698	-11781.411	21144.221	-17176.114967	4.806	
10-1699	-11780.693	21148.977	28974.099480	3.109	
		倍面積	27.769662		
		面積	13.884410		
		地積	13.88		m ²

取手市役所建設課 吉田 宏

作製者

申請人

縮尺 1/500

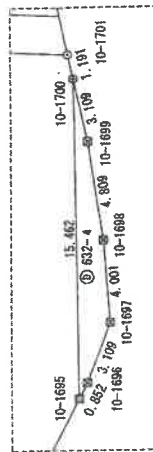
測量図写

凡例	
記号	杭の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金風鯨
田	プレート
田	石杭
田	刺み
田	計測点

測点名	X	Y	座標	杭の種類
E01E01 115-3	-11772.794	21127.504		真鍮
E01E01 115-4	-11772.521	21151.258		真鍮
E01E01 407-2	-11744.790	21131.736		プラスチック杭
E01E01 407-3	-11780.050	21105.821		金風杭

基準点座標一覧表

測点名	世界測地系(JGD2011)
座標系	東京
測量年月日	平成28年 9月10日



縮尺 1/500

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号

令和7年(ケ)2号

乙636

634

道

幅員約1.8m市道(1-4227号線)
舗装あり・非建基法道路

633-1

631

633-3

633-2

▲2.5m

632-1

物件 1

632-2

宅地320.40㎡
取手市所有

632-3

632-4

幅員約18m市道(0118号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

630

要セットバック
部分約0.74㎡

▲1.4m

道

785-1

785-2

786-2

786-1

幅員約3.6m市道(1-4226号線)
一部舗装あり・建基法42条2項道路

未舗装

舗装

道

787-7

787-6

787-5

629-3

788-1