

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2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10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 6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10月17日 午前 9時00分から 令和 7年10月20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 9月 2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 | 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 7 7 平方メートル
2 階 5 0 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 7 7 平方メートル
2 階 5 0 . 4 3 平方メートル |



令和7年（ケ）第7号
令和7年4月15日受理
令和7年5月29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 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目
地 番 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 9 2 . 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目 3 番地 1 4
家屋番号 3 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 7 7 平方メートル
2 階 5 0 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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(共)有者 ☐ その他の者() ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所(共)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(共)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 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
■ B (債務者兼共有者)	1 本物件には私が住んでおり、Aは別居しています。 2 本件建物はオール電化です。 3 本件建物内では1年くらい前まで犬を1匹飼っていました。 4 2階のドアが一か所しっかり閉まりませんが、その他の設備に不具合はありません。 5 壁に落書きが多数あり、壁に穴が開いている箇所もあります。 6 本件建物には全館床暖房がありますが、エアコンと併用できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 本件建物内の壁には落書きが多数見られた。
- 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関係人の陳述、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4月16日(水)	当 庁	■龍ヶ崎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4月22日(火) 10:25-10:30	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月2日(金)	当 庁	■債務者兼共有者に照会書送付
令和7年5月19日(月) 12:50-13:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
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

(5枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)7号

写真撮影位置・方向

3-3

3-1

3-5

公衆用道路
1324㎡
龍ヶ崎市所有

104-1

電柱

支柱

物件 2

物件 1

3-14

駐車スペース
コンクリート舗装

3-13

(貝原塚町) 1695-15

①

幅員約6m市道 (8-74号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

3-15

3-12

(貝原塚町) 1704

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

←○写真撮影位置・方向

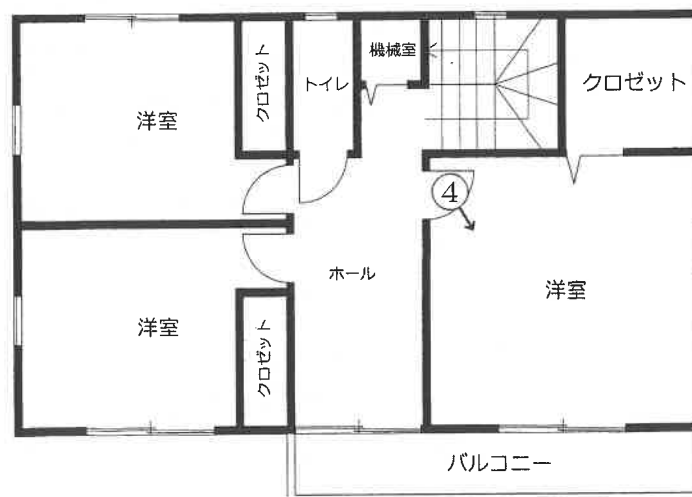
1 階 平 面 図

床面積： 48.77 m²（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 50.43 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

※壁に落書きがある（他にもある）



令和 7年（ケ）第 7号
令和 7年 4月14日 受 命
令和 7年 5月19日 現地調査
令和 7年 5月20日 評 価
令和 7年 5月21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 17,990,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,600,000円
物件2（建物）	金 15,390,000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き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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 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	J R 常磐線「龍ヶ崎市」駅の東方・道路距離約6.8km 「藤ヶ丘1丁目」停留所の南西方・約600m（徒歩約8分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大規模分譲住宅団地地域。幹線道路沿いには低層店舗等が多く見られ、背後地は幅員6m程度の街路によって整然と区画されている。	
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1種低層住居専用地域 50% 100% 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	
土地の利用状況等	土地共有者が物件2居宅を共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：あり ※オール電化利用 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電柱の支柱が敷地内に設置されている。	

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 4月27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 ソーラーパネルぶき 外 壁 タイル張 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング 設 備 給排水衛生工事・電気工事・太陽光発電システム等 ※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～上品等（全館床暖房）
保守管理の状態	クロスの落書きが全体的に見られる。壁に穴が空いている箇所も確認された。2階のドア1箇所の不具合があった。全般的にやや劣る。
建物の利用状況	建物共有者が居宅の用途に使用している。
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 ：第H28A確済T0575号・平成28年10月25日 検査済証番号・交付年月日 ：第H29A完済T0081号・平成29年4月28日 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。 ③屋根上一体型の太陽光発電パネルが設置されているため建物再調達原価に含めて評価を行う。

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	36,100	0.97	192.96	1.00	6,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 龍ヶ崎(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,000\text{円}/\text{㎡} \times 108.3/100 \times 100/101.0 \times 100/110.0 = 36,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率9.10%を補正

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：環境条件+10.0

イ 個別格差：高低差▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

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	341,000	99.20	0.56	18,940,000

ア 再調達原価：341,000円/㎡

イ 現況延床面積：99.20㎡

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20%，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20%)÷0.56

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	6,760,000	0.45	法定地上権	3,040,000

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	6,760,000	-3,040,000		1.00	0.70	2,600,000
2	18,940,000	+3,040,000		1.00	0.70	15,390,000
一括価格(合計)						17,990,000

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 地価調査価格 龍ヶ崎(県)-10

所 在：龍ヶ崎市藤ヶ丘5丁目3番26

地 目：宅 地

価 格：37,000円／ m^2 （対前年変動率 9.10%）

位 置：龍ヶ崎市駅、6.2km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：265 m^2

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：南西6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目

地 番 3番14

地 目 宅地

地 積 192.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目 3番地14

家屋 番号 3番14

種 類 居宅

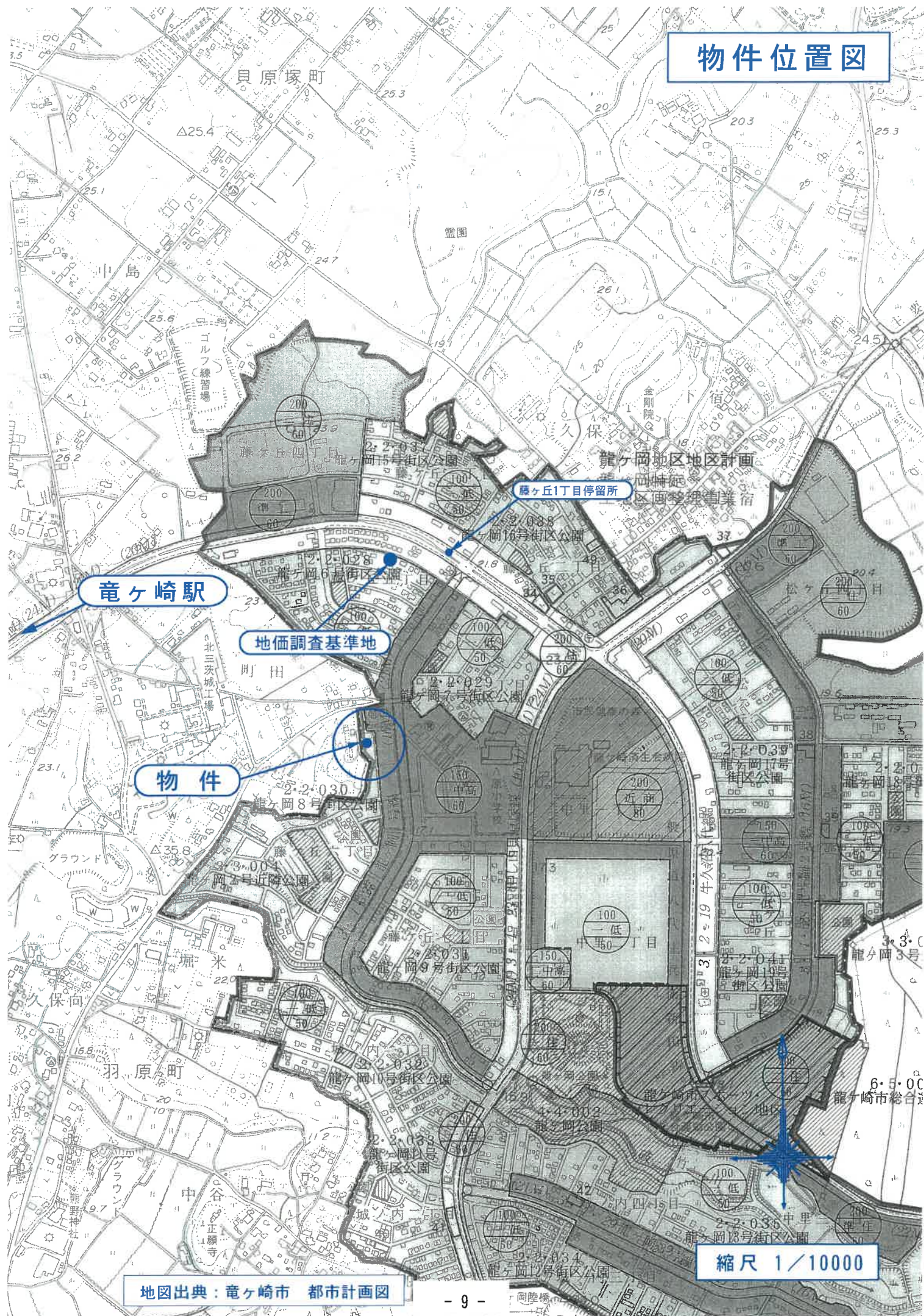
構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 48.77平方メートル
2階 50.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

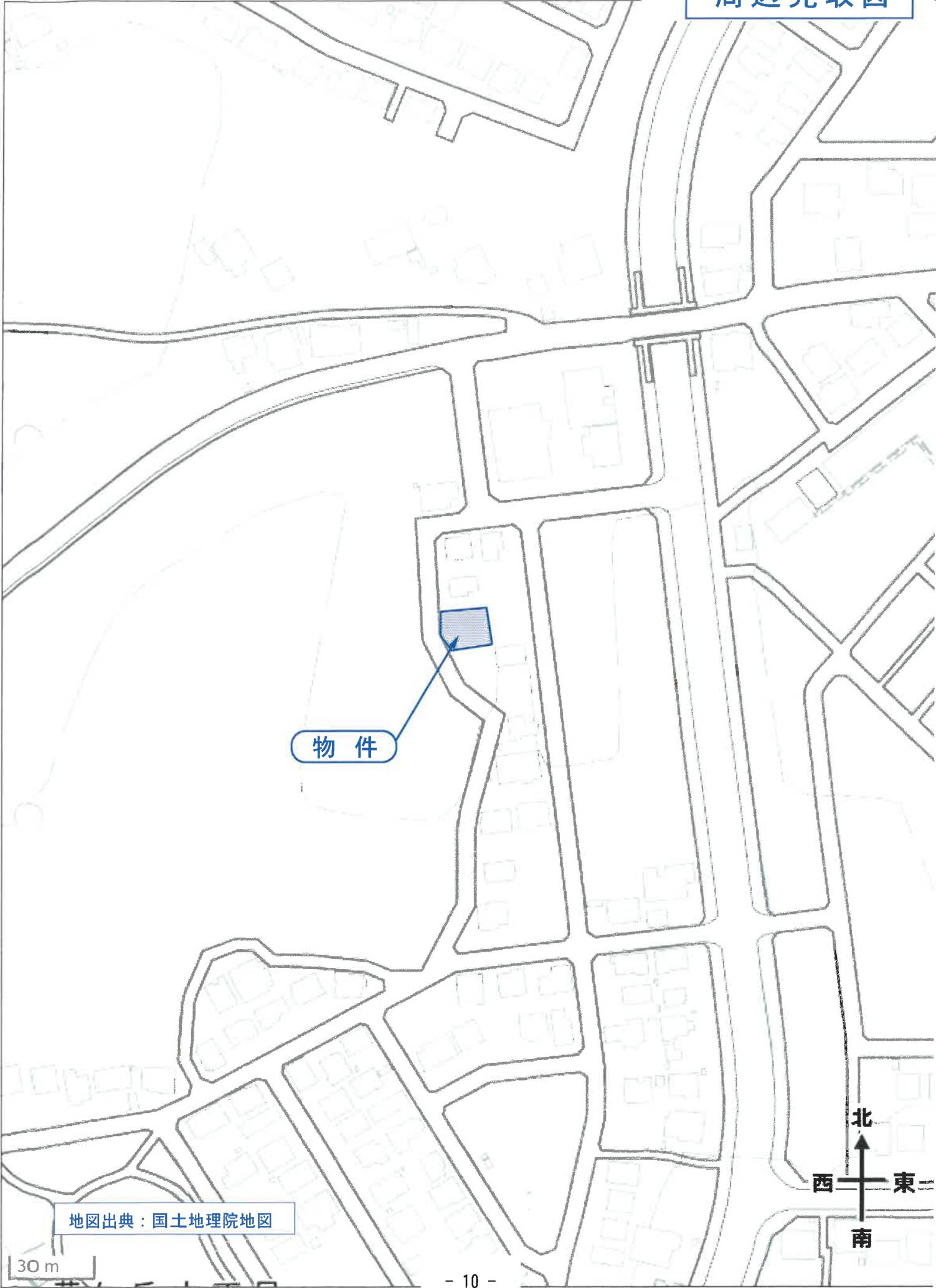
共有者 B 持分2分の1

物件位置図



地図出典：竜ヶ崎市 都市計画図

縮尺 1/10000



公 図 写



請求部分	所在地	龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目					地番	3番14		
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年3月20日				備付年月日(原図)	平成13年7月10日		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。

(水戸地方法務局龍ヶ崎支局管轄)

令和7年2月25日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成28年9月20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。
(水戸地方方法務局龍ヶ崎支局管轄)

令和7年2月25日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：20-2

A3をA4に縮小

座標求積表

地番	①3-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K40	-7257.338	32891.997	414143.134227	
K39	-7259.179	32877.290	-537280.673180	
K31	-7273.680	32878.603	-413974.490373	
K31	-7271.770	32893.803	537550.528626	
		倍面積	438.499300	
		面積	219.2496500	
		地積	219.24	m ²

地番	②3-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K51	-7271.770	32893.803	-408968.652699	
K47	-7286.113	32895.598	-535145.588264	
K46	-7288.038	32880.218	-14138.493740	
K52	-7286.543	32880.050	472091.757900	
K31	-7273.680	32878.603	485715.602119	
		倍面積	-445.374684	
		面積	222.6873420	
		地積	222.68	m ²

地番	③3-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K31	-7273.680	32878.603	-360283.731674	
K52	-7286.543	32880.050	-475905.843700	
K53	-7288.154	32867.056	148789.162512	
K8	-7282.016	32863.763	413064.637147	
K30	-7275.585	32863.466	273949.852576	
		倍面積	-385.923139	
		面積	192.9615695	
		地積	192.96	m ²

地番	④3-15			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K52	-7286.543	32880.050	3814.085800	
K46	-7288.038	32880.218	-659971.735696	
K45	-7306.615	32882.543	-370454.729438	
K7	-7299.304	32873.037	606869.136057	
K53	-7288.154	32867.056	419416.501616	
		倍面積	-326.741661	
		面積	163.3708305	
		地積	163.37	m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	⑤	石 杭	②	金 属 杭	④	刻 印
	⑦	コンクリート杭	⑥	金 属 杭	⑧	計 算 点

登記年月日：平成29年5月24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。
(水戸地方方法務局龍ヶ崎支局管轄)

令和7年2月25日 宇都宮地方方法務局

登記官

- 13 -

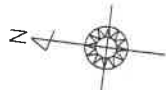
請求番号：20-3

建物図面

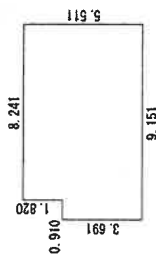
各階平面図

家屋番号 3番14

建物の所在 龍ヶ崎市藤ヶ丘六丁目3番地14



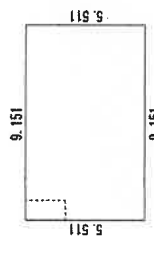
1階



求積表

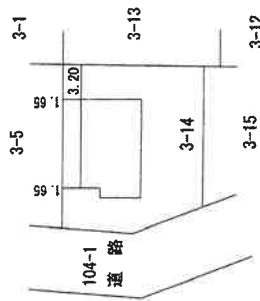
$0.910 \times 3.691 = 3.358810$
 $8.241 \times 5.511 = 45.416151$
合計 48.774961
床面積 48.77 m²

2階



求積表

$9.151 \times 5.511 = 50.431161$
合計 50.431161
床面積 50.43 m²



建物表示登記図面

建物図面写

A3をA4に縮小

作成者

月12日作成

申請人

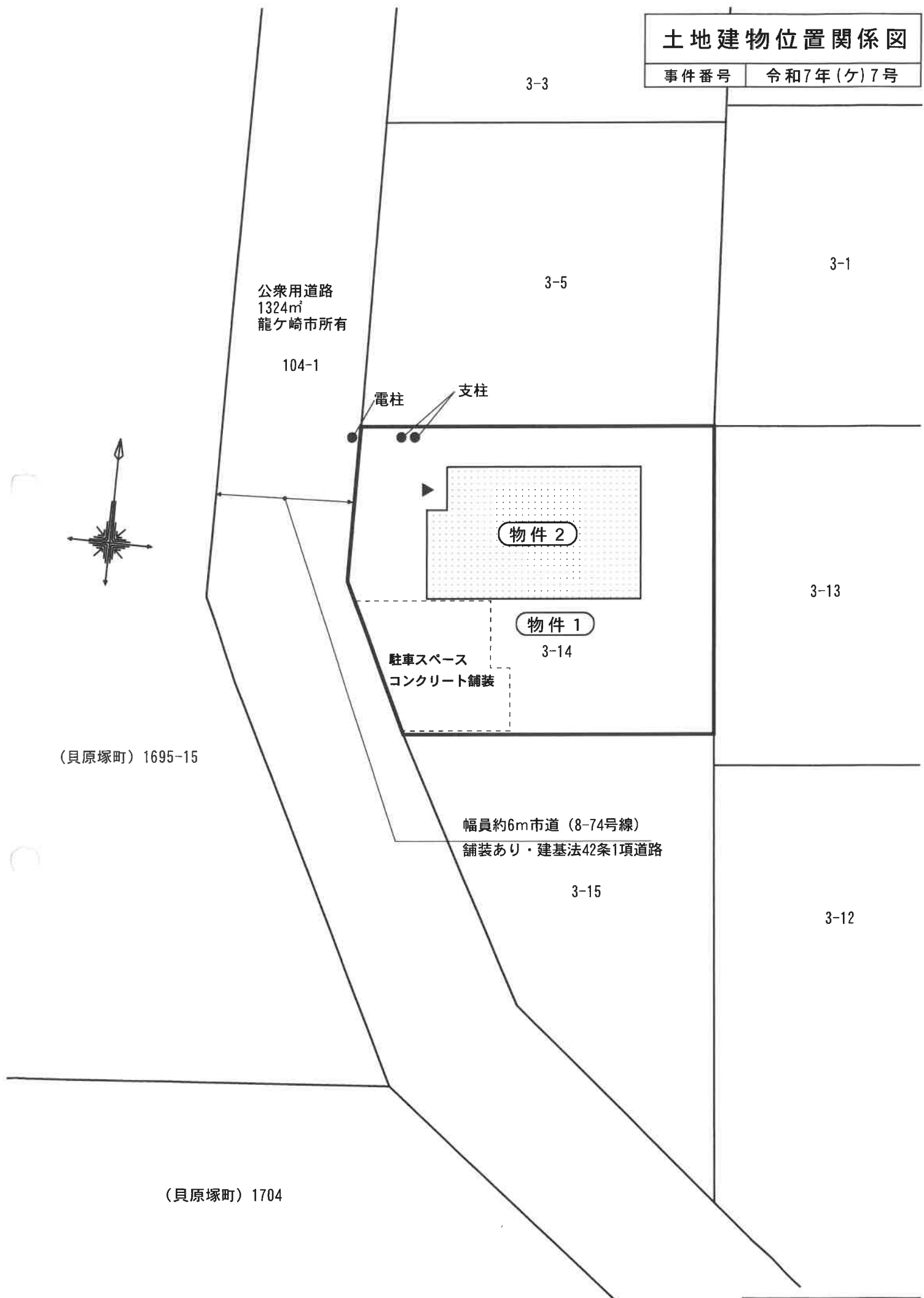
縮尺

250

500

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)7号



建物間取図

物件番号

2

種類

居宅

1階平面図

床面積： 48.77 m²（登記に同じ）



2階平面図

床面積： 50.43 m²（登記に同じ）

