

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 3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 3月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 3月23日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24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 8年 2月 3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 | 龍ヶ崎市長山四丁目 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市長山四丁目 14番地1 |
| | 家屋 番号 | 14番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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 | 龍ヶ崎市長山四丁目 |
| | 地 番 | 14 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.45 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市長山四丁目 14 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 14 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 74.00 平方メートル
2 階 56.00 平方メートル |



令和7年（ケ）第32号
令和7年 8月26日受理
令和7年10月16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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 龍ヶ崎市長山四丁目
14番1
宅地
216.45平方メートル |
| 2 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
号
類
造
積 | 龍ヶ崎市長山四丁目14番地1
14番1
居宅
木造かわらぶき2階建
1階 74.00平方メートル
2階 56.00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（亡A相続財産清算人B） ☐ 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）、カーポート（工作物）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（亡A相続財産清算人B） ☐ 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	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
■ 亡A相続財産清算 人B弁護士の事務所の 事務員	1 本件不動産は空き家になっています。 2 本件建物に設置されている太陽光発電設備の所有者は亡A相続財産になります。

(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 本件建物は空き家である。
- 3 本件建物内には壁紙が剥がれている箇所や落書き、穴が開いている箇所などが多数見られた。
- 4 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8月26日(火)	当 庁	■龍ヶ崎市役所に公課証明書・家屋 平面図・地番集成図の送付囑託（郵 送）
令和7年9月1日(月)	当 庁	■相続財産清算人の事務所事務員か ら聴取（電話）
令和7年9月5日(金) 12:00-12:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年10月14日(火)	当 庁	■相続財産清算人の事務所事務員か ら聴取（電話）
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 9月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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)

←○写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)32号

12-8

12-9

12-10

12-11

12-7

12-6

12-5

12-12

ｽﾃｰﾙ製物置
(動産)

14-5

物件 2

14-2

14-3

1-140
公衆用道路733㎡
龍ヶ崎市所有

カーポート

物件 1
14-1

幅員約4m市道(7-483号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

1-141
公衆用道路134㎡
龍ヶ崎市所有

13-1

13-2

13-3



縮尺約 1/200

建物間取図

物件番号

2

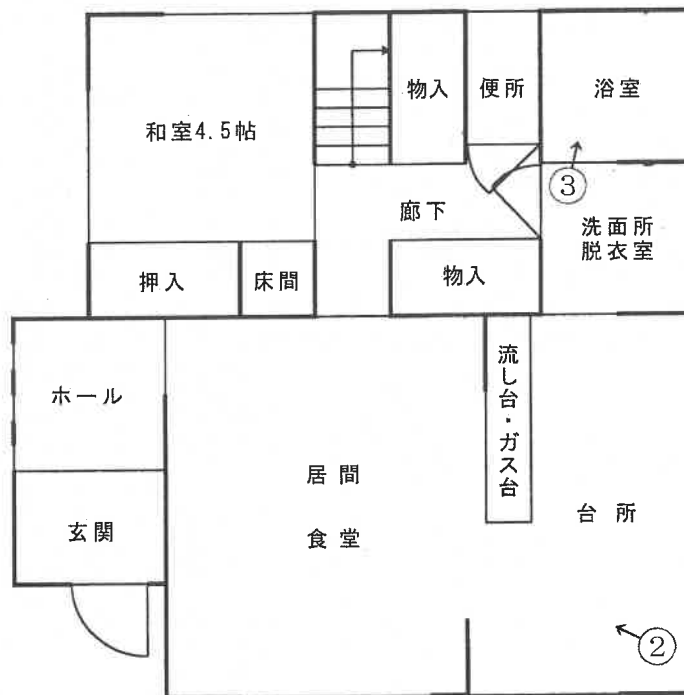
種

類

居 宅

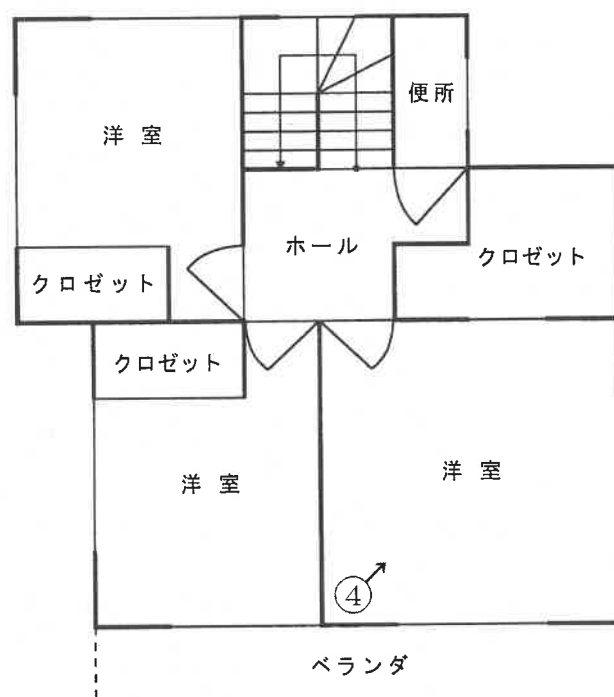
1 階 平 面 図

床面積：74.00㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：56.00㎡（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 32号
令和 7年 8月26日 受 命
令和 7年 9月 5日 現地調査
令和 7年 9月 5日 評 価
令和 7年 9月10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 12,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,300,000円
物件2（建物）	金 8,760,000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 在 番 号 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	東日本鉄道・常磐線「龍ヶ崎市」駅の北東方・道路距離約3.5km 「長山小学校」停留所の南西方・約80m（徒歩約1分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大規模な土地区画整理事業が行われ、一般戸建住宅やアパート等 が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域である。	
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 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） 幅員約4m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：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、通常のコスト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22年11月 7日新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約10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 天井 ビニールクロス貼 床 合板フローリング・畳 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
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。

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10UDI1C建01686号・平成22年8月3日 検査済証番号・交付年月日 ：第10UDI1C建01686号・平成22年11月9日 ②内装クロスの破れ箇所等を確認した。 ③建物の再調達原価に太陽光発電システムの価額を含めるが、取り外される可能性等の係争リスクを市場性修正において考慮するものとする。 ④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	41,900	1.05	216.45	0.90	8,570,000

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)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,500\text{円}/\text{m}^2 \times 102.5/100 \times 100/99.0 \times 100/105.0 = 41,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位▲1

◇地域格差：環境条件+5

イ 個別格差：三方路+5

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	224,000	130.00	0.32	9,320,000

ア 再調達原価：224,000円/㎡

イ 現況延床面積：130.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数15年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数10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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率＝{残価率1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数10年／経済的全耐用年数25年)}
 ×(1－観察減価20%)÷0.32

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	8,570,000	0.45	法定地上権	3,860,000

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	8,570,000	-3,860,000		1.00	0.70	3,300,000
2	9,320,000	+3,860,000		0.95	0.70	8,760,000
一括価格(合計)						12,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：5頁特記事項③

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)-9

所 在：龍ヶ崎市長山2丁目4番5

地 目：宅地

価 格：42,500円／m²

位 置：龍ヶ崎市3.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：214m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東市道6m

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

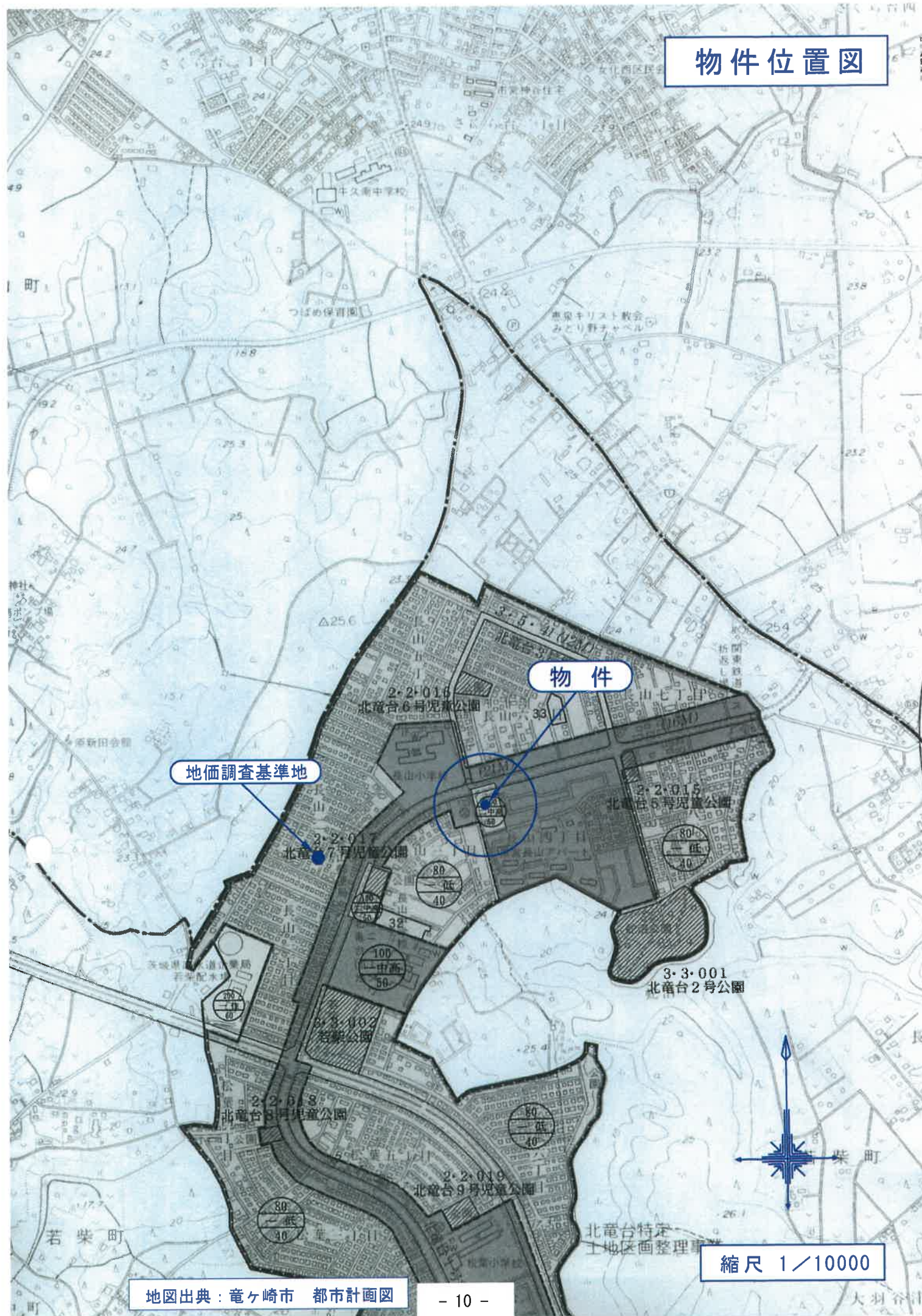
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 測量図写
- 6 建物図面
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 龍ヶ崎市長山四丁目 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 龍ヶ崎市長山四丁目 14番地1 |
| | 家屋 番号 | 14番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |

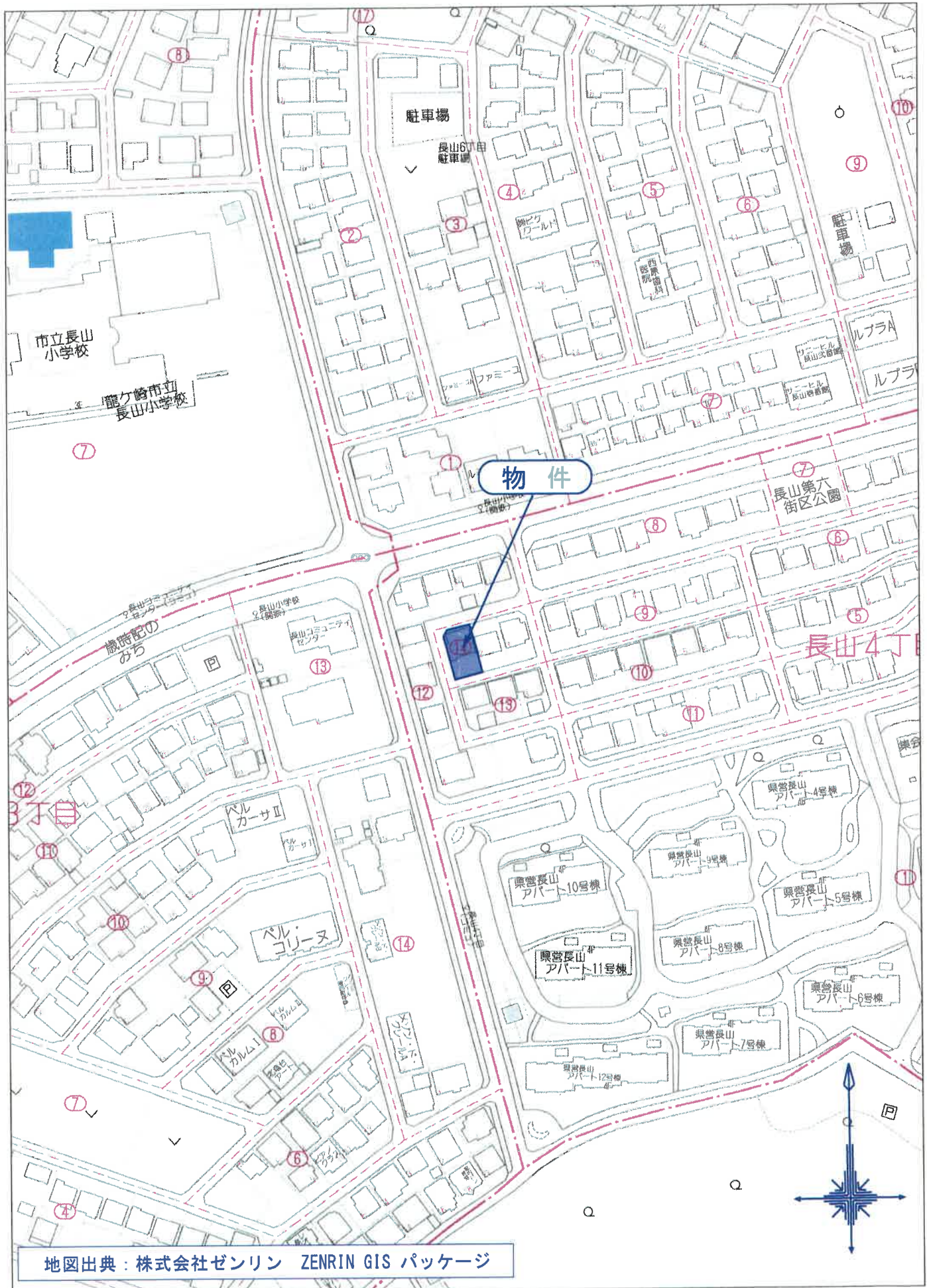
物件位置図



地図出典：竜ヶ崎市 都市計画図

縮尺 1/10000

周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン ZENRIN GIS パッケージ

1:2000

イ 6-9
ロ 7-2
ハ 9-10
ニ 9-8
ホ 9-9
ヘ 11-10
ト 11-11
チ 11-8
リ 11-9
ヌ 12-14
ル 11-19
レ 8-11

N



縮尺 1/1000

地番

測量図写

平成30年5月16日

1/2

前 14-1 後 14-1-5 新 地積測量図

地番 14-1-14-5

土地の所在 豊分岐市長山四丁目

整理番号 800765

測量系 旧座標測量系
座標系 区系

座標求積表

(旧座標測量系)

地番	(A) 14-1	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
測點1	-6338.947	29631.244	-2.758	17477.298826	
K2-1	-6334.367	29632.775	6.302	-39519.190834	
K2-2	-6333.144	29637.546	4.920	-31159.068480	
K2-15	-6333.728	29637.695	0.731	-4629.853706	
K2-16	-6333.577	29638.277	0.433	-2742.438841	
K2-8	-6332.895	29638.128	3.383	-21424.522085	
K2-9	-6332.089	29641.660	8.345	-52847.122705	
K2-14	-6350.877	29646.473	-6.127	38971.823379	
K2-6	-6353.683	29635.933	-15.229	96760.228407	
			倍面積	-432.914961	
			面積	216.457480	
			地積	216.45m ²	

地番	(B) 14-2	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
K2-9		-6332.089	29641.560	5.844	-37004.725115
K2-10		-6329.355	29652.317	15.479	-97915.121550
K2-13		-6348.144	29657.130	-5.844	37098.553538
K2-14		-6350.877	29646.473	-15.470	98248.067190
				倍面積	-426.770760
				面積	213.384380
				地積	213.38m ²

地番	(C) 14-3	測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
K2-10			-6325.355	29652.317	3.402	-21532.465710
K2-11			-6327.248	29650.532	8.364	-52921.102272
K2-17			-6327.830	29650.691	1.311	-8298.785130
K2-12			-6327.532	29651.843	3.014	-19071.181448
K2-4			-6328.028	29653.693	8.138	-38845.118664
K2-5			-6345.361	29667.981	-6.565	41637.294965
K2-13			-6348.144	29657.130	-15.664	98437.327616
					倍面積	-428.969357
					面積	214.484678
					地積	214.48m ²

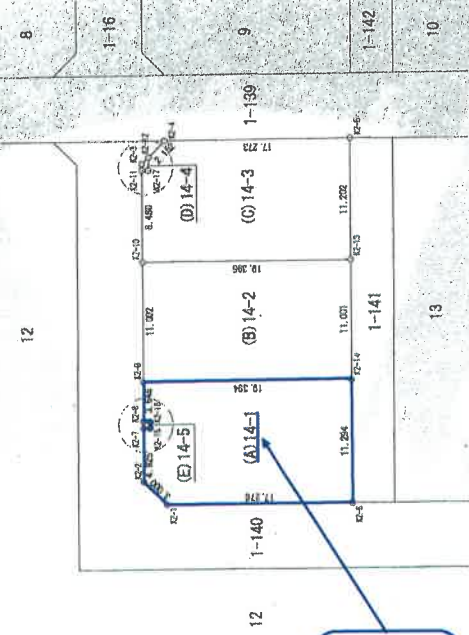
座標一覽表

測点	X	Y
B1	-6314.049	29606.037
B2	-6296.535	29562.496
B17	-6359.094	29317.471



拡大図 1/250
(D) 14-4

拡大図 1/250
(E) 14-5



凡例

- コンクリート杭
- ⊗ 金属杭
- ◎ トラバース杭

縮尺 1/500

申請人

作成者

H20.5.16

請求番号: 5-2

(1/2)

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6月25日 水戸地方建設局 測量課 支局

A3をA4に縮小

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6月25日 水戸地方広務局 登記官

A3をA4に縮小

建物表示登記図面

建物図面

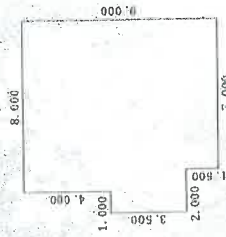
建物図面
各階平面図

家屋番号 14番1

建物の所在 龍ヶ崎市長山四丁目14番地1

各階平面図

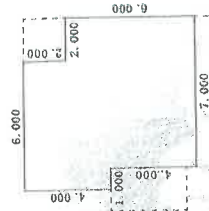
1 階



求積表

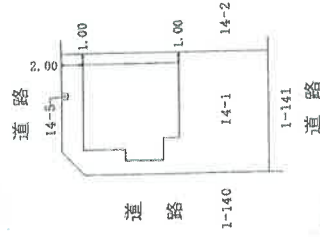
7.000 × 5.000	=	35.000000
2.000 × 3.500	=	7.000000
8.000 × 4.000	=	32.000000
合計		74.000000
床面積		74.00 m ²

2 階



求積表

7.000 × 6.000	=	42.000000
1.000 × 2.000	=	2.000000
6.000 × 2.000	=	12.000000
合計		56.000000
床面積		56.00 m ²



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図

事件番号

7年(ケ)32号

12-8

12-9

12-10

12-11

12-7

12-6

12-5

12-12

スチール製物置
(動産)

14-5

物件 2

14-2

14-3

1-140
公衆用道路733㎡
龍ヶ崎市所有

カーポート

物件 1

14-1

幅員約4m市道(7-483号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

1-141
公衆用道路134㎡
龍ヶ崎市所有

13-1

13-2

13-3



縮尺約 1/200

建物間取図

物件番号

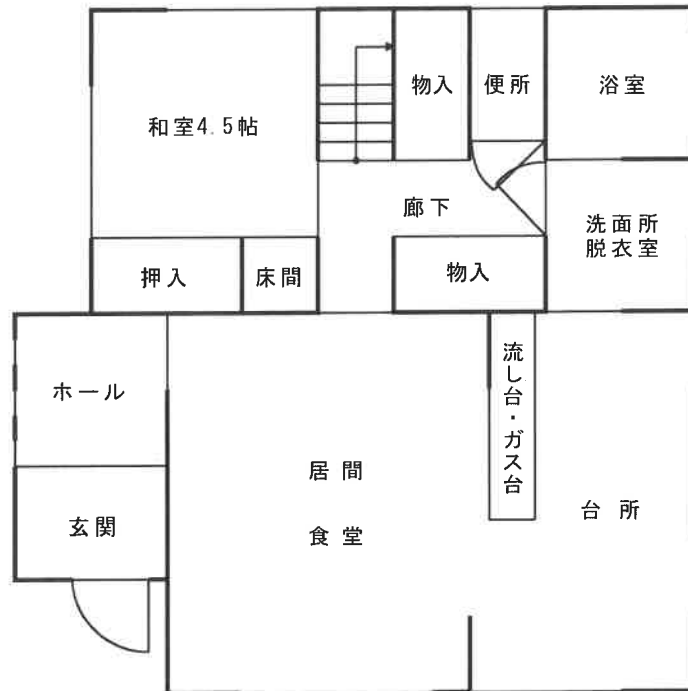
2

種 類

居 宅

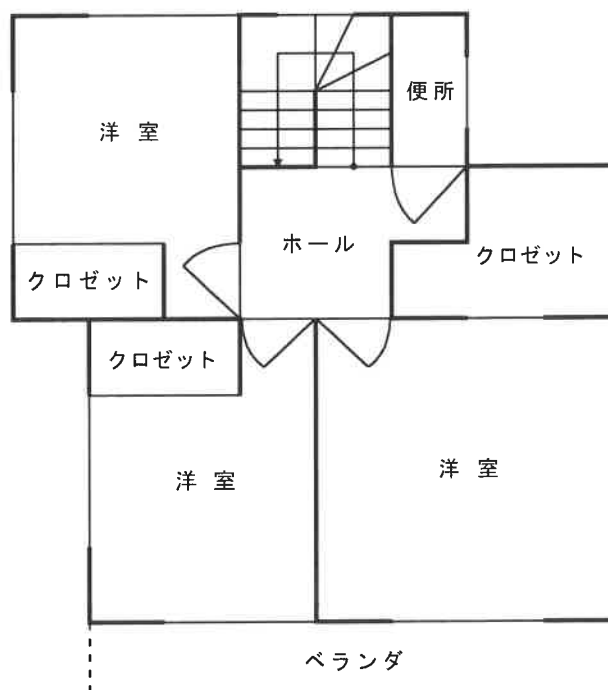
1 階 平 面 図

床面積：74.00㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：56.00㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100