

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 6月19日 午前 9時00分から 令和 8年 6月22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 5月 8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	5,600,000 4,480,000	一括	1,120,000	120,625	不明
1	3,320,000				
2	2,280,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 龍ヶ崎市川原代町字道仙田
地 番 2858番
地 目 宅地
地 積 2179.32平方メートル
- 2 所 在 龍ヶ崎市川原代町字道仙田 2858番地
家屋 番号 2858番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 139.63平方メートル
2階 64.59平方メートル
- (未登記附属建物1)
- 種 類 便所
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 約1.65平方メートル
- (未登記附属建物2)
- 種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 約44.62平方メートル
2階 約44.62平方メートル
- (未登記附属建物3)
- 種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 約30.00平方メートル
2階 約20.00平方メートル

(未登記附属建物4)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約44.00平方メートル

物件明細書

令和 8年 3月17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。

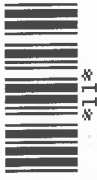
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件土地に龍ヶ崎市が設置した防火水槽がある。
- ・本件土地に現存しない建物(家屋番号2858番の2)の登記が存在する。

《 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 龍ヶ崎市川原代町字道仙田
地 番 2858番
地 目 宅地
地 積 2179.32平方メートル

2 所 在 龍ヶ崎市川原代町字道仙田 2858番地
家屋 番号 2858番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 139.63平方メートル
2階 64.59平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 便所
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 約1.65平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 約44.62平方メートル
2階 約44.62平方メートル

(未登記附属建物3)

種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約30.00平方メートル
2階 約20.00平方メートル

(未登記附属建物4)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約44.00平方メートル



令和7年(又)第23号
令和7年 9月11日受理
令和7年10月31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 龍ヶ崎市川原代町字道仙田
地 番 2858番
地 目 宅地
地 積 2179.32平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 龍ヶ崎市川原代町字道仙田2858番地
家屋番号 2858番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 139.63平方メートル
2階 64.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	未登記附属建物のほかに、物置(工作物)や防火水槽、祠などがある。
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 種類: 構造:(「その他の事項」のとおり) 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

その他の事項

物件2建物には次のとおりの未登記附属建物がある。

未登記附属建物1

種 類 便所
構 造 木造かわらぶき平家建
床面積 約1.65平方メートル

未登記附属建物2

種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 約44.62平方メートル
2階 約44.62平方メートル

未登記附属建物3

種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 約30.00平方メートル
2階 約20.00平方メートル

未登記附属建物4

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 約44.00平方メートル

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件不動産には私とCが住んでいます。 2 本件土地のそれぞれの角には境界杭があり、境界争いはありません。 3 本件建物に雨漏りはありません。 4 本件建物の1階の廊下や洗面所の床が撓みますが、シロアリを見たことはありません。 5 本件建物では2年前まで犬1匹を飼っていましたが、主に屋外で飼っており、屋内は玄関脇の広縁の付近しか入っていませんでした。 6 物件2未登記附属建物1～3は、亡Dの祖父の代に建てられたものなので、築80～100年くらいになります。 7 物件2未登記附属建物4は亡Dが20年位前に建てたものです。 8 物件2未登記附属建物1～3は本件不動産と一緒に亡Dが相続し、それら未登記附属建物全部を含めて私たちが相続しました。 9 物件2未登記附属建物1～3は現在使っていません。 10 本件土地上にある防火水槽については、毎年3月末に4000円が市役所から支払われています。 11 本件土地上にある電柱については、2年に一度くらいだったと思いますが、1万8000円くらいが東京電力から支払われています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 本件建物1階の床には撓む箇所が複数あった。
- 3 物件2未登記附属建物3の2階に至る扉の前に大量の荷物が置かれており、2階には立ち入ることができなかった。
- 4 物件1土地を所在とする家屋番号2858番の2の建物（居宅、木造瓦葺平家建、床面積114.87平方メートル）及びその附属建物符号1～6（いずれも木造平家建の建物で、倉庫3棟、家畜舎1棟、物置1棟、湯殿1棟）の登記があるが、物件2未登記附属建物はいずれもこれらに該当せず、家屋番号2858番の2の建物及びその附属建物符号1～6は物件1土地に見当たらなかった。
- 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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月11日(木)	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9月22日(月) 16:25-16:30	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和7年9月26日(金)	当 庁	■ A、B、Cに照会書送付
令和7年10月8日(水) 14:50-15:55	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ Aから聴取 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

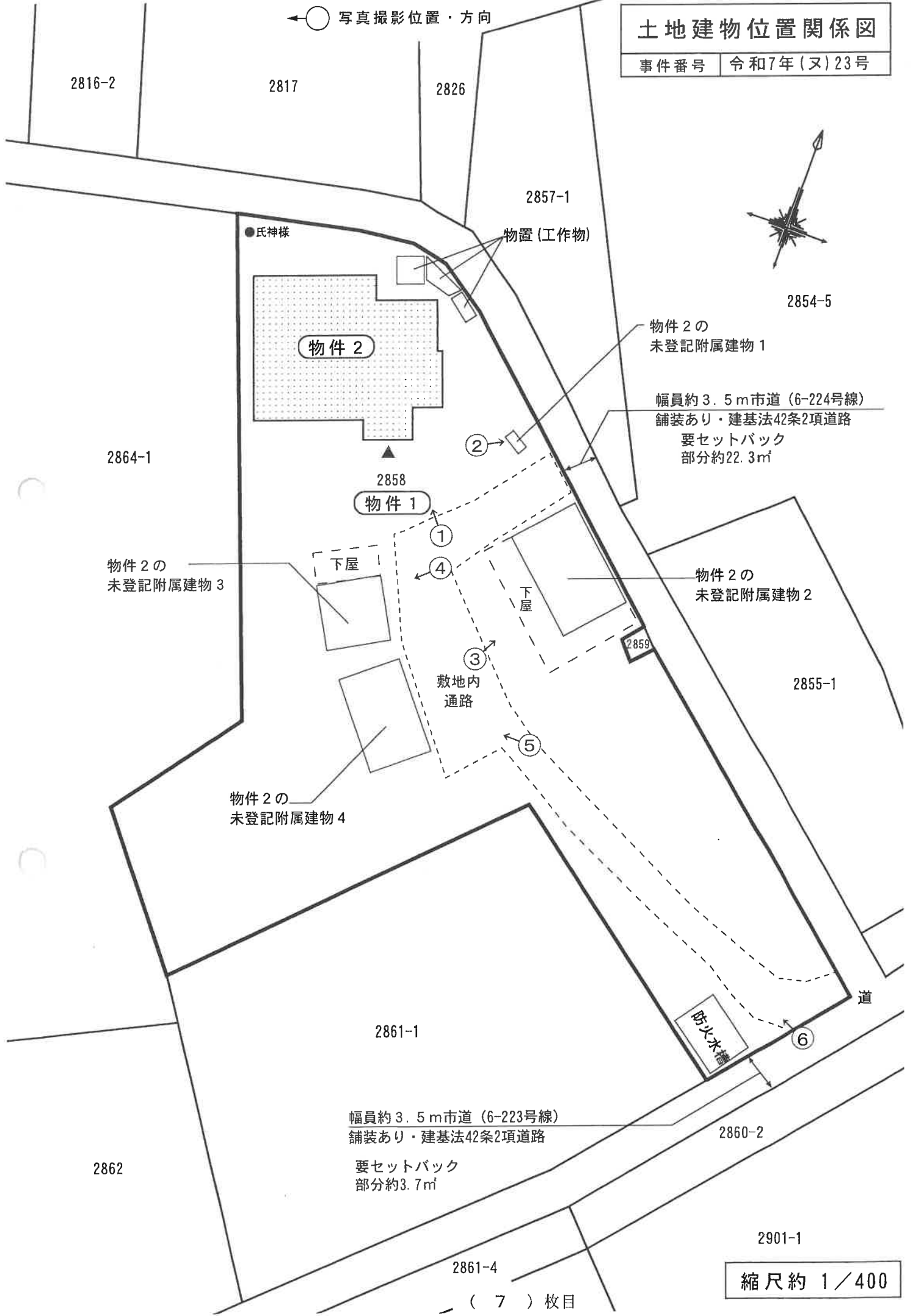
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(又)23号



物件 2

物件 1

下屋

下屋

敷地内
通路

防火水槽

物件 2 の
未登記附属建物 3

物件 2 の
未登記附属建物 4

物件 2 の
未登記附属建物 1

幅員約 3.5 m 市道 (6-224号線)
舗装あり・建基法42条2項道路
要セットバック
部分約 22.3㎡

物件 2 の
未登記附属建物 2

幅員約 3.5 m 市道 (6-223号線)
舗装あり・建基法42条2項道路
要セットバック
部分約 3.7㎡

縮尺約 1/400

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅

← ○ 写真撮影位置・方向

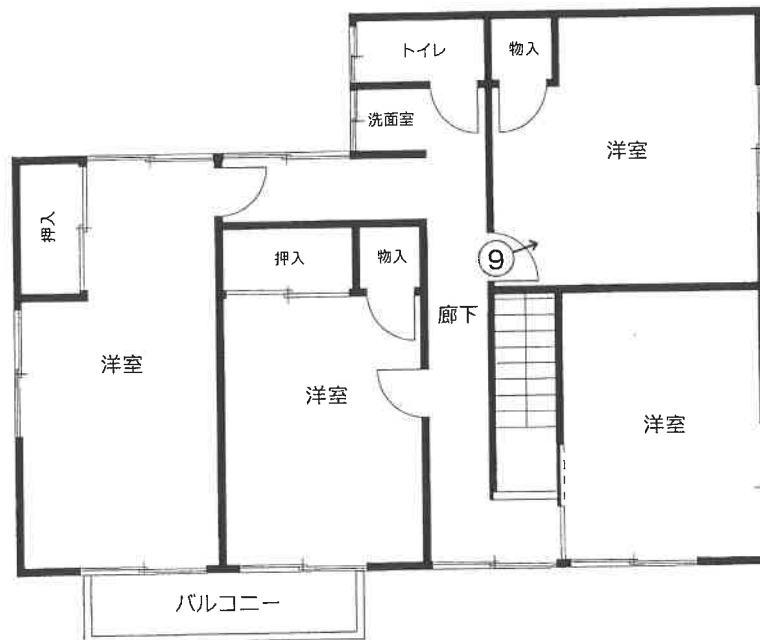
1 階 平面図

床面積：139.63 m² (登記に同じ)



2 階 平面図

床面積：64.59 m² (登記に同じ)



(8 枚目)

縮尺約1 / 100

建物間取図

物件番号	2の未登記付属建物1
種類	便所

← ○ 写真撮影位置・方向

1階平面図

床面積： 約1.65 m²

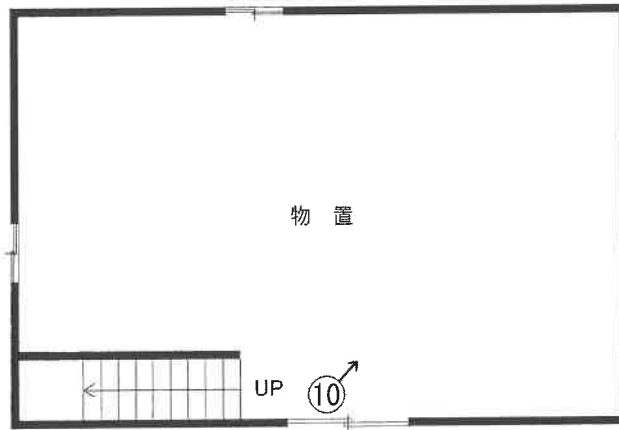


建物間取図

物件番号	2の未登記付属建物2
種類	物置

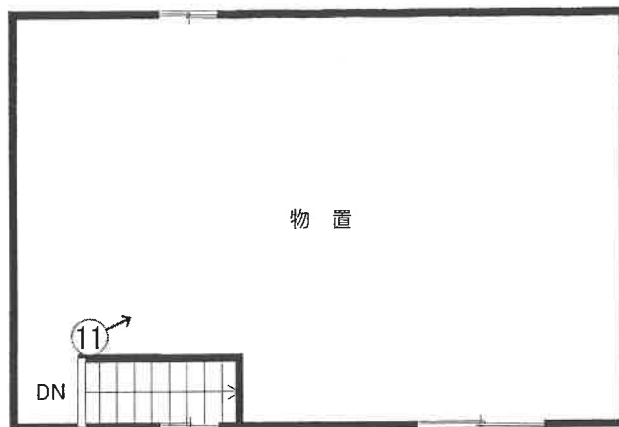
1階平面図

床面積： 約44.62 m²



2階平面図

床面積： 約44.62 m²

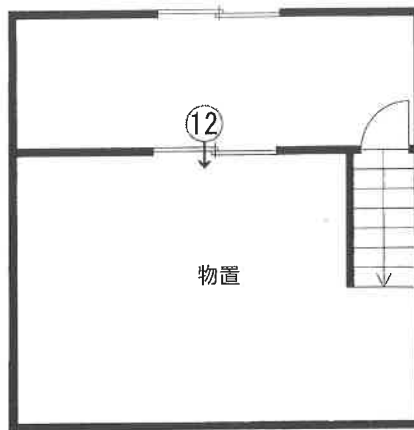


建物間取図

物件番号	2の未登記付属建物3
種類	物置

1階平面図

床面積： 約30 m²



2階平面図

床面積： 約20 m²

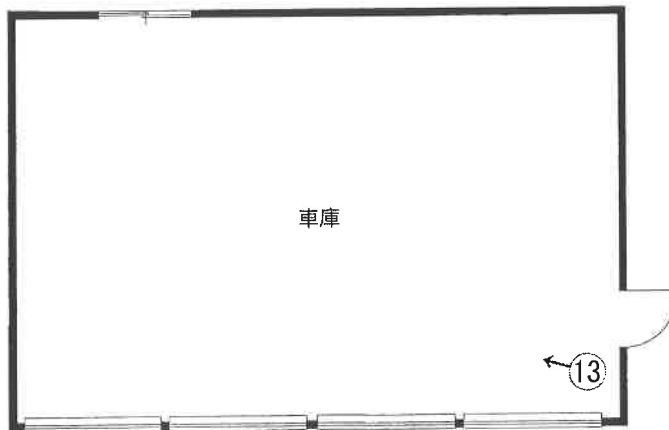


建物間取図

物件番号	2の未登記付属建物4
種類	車庫

1階平面図

床面積： 約44 m²



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号13



(17枚目)

令和 7年（又）第 23号
令和 7年 9月11日 受 命
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年10月 8日 評 価
令和 7年10月15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 5, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 3 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 2 8 0, 0 0 0 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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符種 構床 面積		(附属建物) 未登記1 便所 木造かわらぶき平家建 1階約1.65㎡
	符種 構床 面積		(附属建物) 未登記2 物置 木造かわらぶき2階建 1階 約44.62㎡ 2階 約44.62㎡ 延床面積 約89.24㎡
	符種 構床 面積		(附属建物) 未登記3 物置 木造かわらぶき2階建 1階 約30.00㎡ 2階 約20.00㎡ 延床面積 約50.00㎡
	符種 構床 面積		(附属建物) 未登記4 車庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建 1階約44.00㎡

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	関東鉄道・竜ヶ崎線「竜ヶ崎」駅の西方・道路距離約3.5km 「知手」停留所の南西方・約1.8km（徒歩約23分） （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	小貝川に近接する農家住宅が散見される市街化調整区域内の地域。	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし なし
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・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	南東：幅員約3.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） 北東：幅員約3.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） ※系統と連続性に劣る。	
土地の利用状況等	土地共有者が物件2居宅及び未登記附属建物4棟を所有して各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：なし ガス配管：なし 下水道：なし （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	<p>①国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺の洪水によって想定される浸水深は0.5～3mの区域に該当している。</p> <p>②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。</p> <p>③物件1南東部には、防火水槽が設置されている。共有者からの聴取によると、年間4,000円の地代が龍ヶ崎市から支払われているとの事であった。</p> <p>④物件1を所在とする家屋番号2858番の2の建物及びその附属建物符号1～6の登記記録が存するが、物件1上には見当たらない。</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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) 昭和59年 6月 3日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 満了
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等 内壁 塗り壁・ビニールクロス貼等 天井 合板張り等 床 畳・合板フローリング等 設備 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。 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	床の弛みや、クロスの破損個所が確認されるなどやや劣る。
建物の利用状況	建物共有者が居宅として占有している。
特記事項	①建築確認申請（昭和58年9月13日・竜第333号）はあるが、検査済の記録がない。 ②雨漏りやシロアリ被害は共有者の聴取によるとないとの事である。評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査が必要となる。 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。

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物(未登記)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的残存耐用年数	年月日不詳新築満了と判断。
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 かわらぶき 外壁 杉板張り 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート 設備 なし ※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	永く未利用状態にあり劣る。	
建物の利用状況	建物共有者が便所として利用している。	
特記事項	①建築確認を受けた履歴は確認できなかった。 ②共有者の申述によると、築後100年以上を経過しているとの事であった。	

(附属建物未登記2)

区 分	附属建物(未登記)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的残存耐用年数	年月日不詳新築満了と判断。
仕 様	構 造 第3目的物件欄記載のとおり 屋 根 かわらぶき 外 壁 杉板張り・塗り壁 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート・床材による仕上なし 設 備 電気設備 ※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	未利用状態にあり劣る。	
建物の利用状況	建物共有者が物置として利用している。	
特記事項	①建築確認を受けた履歴は確認できなかった。 ②共有者の申述によると、築後100年以上を経過しているとの事であった。	

(附属建物未登記3)

区 分	附属建物(未登記)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的残存耐用年数 年月日不詳新築満了と判断。
仕 様	構 造 第3目的物件欄記載のとおり 屋 根 かわらぶき 外 壁 杉板張り・カラー鉄板サイディング張 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 材による仕上なし 設 備 なし ※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	未利用状態にあり劣る。
建物の利用状況	建物共有者が物置として利用している。
特 記 事 項	①建築確認を受けた履歴は確認できなかった。 ②共有者の申述によると、築後80年以上を経過しているとの事であった。

(附属建物未登記4)

区 分	附属建物(未登記)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経済的残存耐用年数	年月日不詳新築 数年を残すものと判断。
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 亜鉛メッキ鋼板焼付塗装 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート 設備 なし ※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	普通	
建物の利用状況	車庫として利用している。	
特記事項	①建築確認を受けた履歴は確認できなかった。 ②共有者の申述によると、築後20年以上を経過しているとの事であった。	

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）

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	9,800	0.57	2,179.32	0.60	7,300,000

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)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 9,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：形状▲20 角地+3 規模▲30 セットバック減価▲1 防火水槽±0

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.60 将来的な建物解体費を考慮

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	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	195,000	204.22	0.01	400,000

ア 再調達原価：195,000円/㎡

イ 現況延床面積：204.22㎡

ウ 現 価 率

経過年数41年，経済的全耐用年数41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0年 / 経済的全耐用年数41年)} × (1-観察減価30%) ≒ 0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 1	280,000	約1.65	0.02	10,000

新築時期不詳につき観察減価を適用して現価率を判定した。

符号	再調達原価 (円/m ²) ケ	現況延床 面積(m ²) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ=シ
未登記 2	129,000	89.24	0.01	120,000

新築時期不詳につき観察減価を適用して現価率を判定した。

符号	再調達原価 (円/m ²) ス	現況延床 面積(m ²) セ	現価率 ソ	附属建物価格 (円) ス×セ×ソ=タ
未登記 3	129,000	50.00	0.01	60,000

新築時期不詳につき観察減価を適用して現価率を判定した。

符号	再調達原価 (円/m ²) チ	現況延床 面積(m ²) ツ	現価率 テ	附属建物価格 (円) チ×ツ×テ=ト
未登記 4	96,000	44.00	0.05	210,000

新築時期不詳につき観察減価を適用して現価率を判定した。

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ナ	附属建物価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ=ヌ
2	400,000	400,000	800,000

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	7,300,000	0.35	法定地上権	2,560,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②ヌ) 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	7,300,000	-2,560,000	/	1.00	0.70	3,320,000
2	800,000	+2,560,000	/	0.97	0.70	2,280,000
一括価格(合計)						5,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物特記事項①を考慮した。

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)-11

所 在：龍ヶ崎市川原代町字道仙田2868番4外

地 目：宅 地

価 格：9,800円/m²

位 置：竜ヶ崎、3.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：502m²

供給処理施設：なし

接 面 街 路：南3.5m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：周辺に田畑が広がる農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

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 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

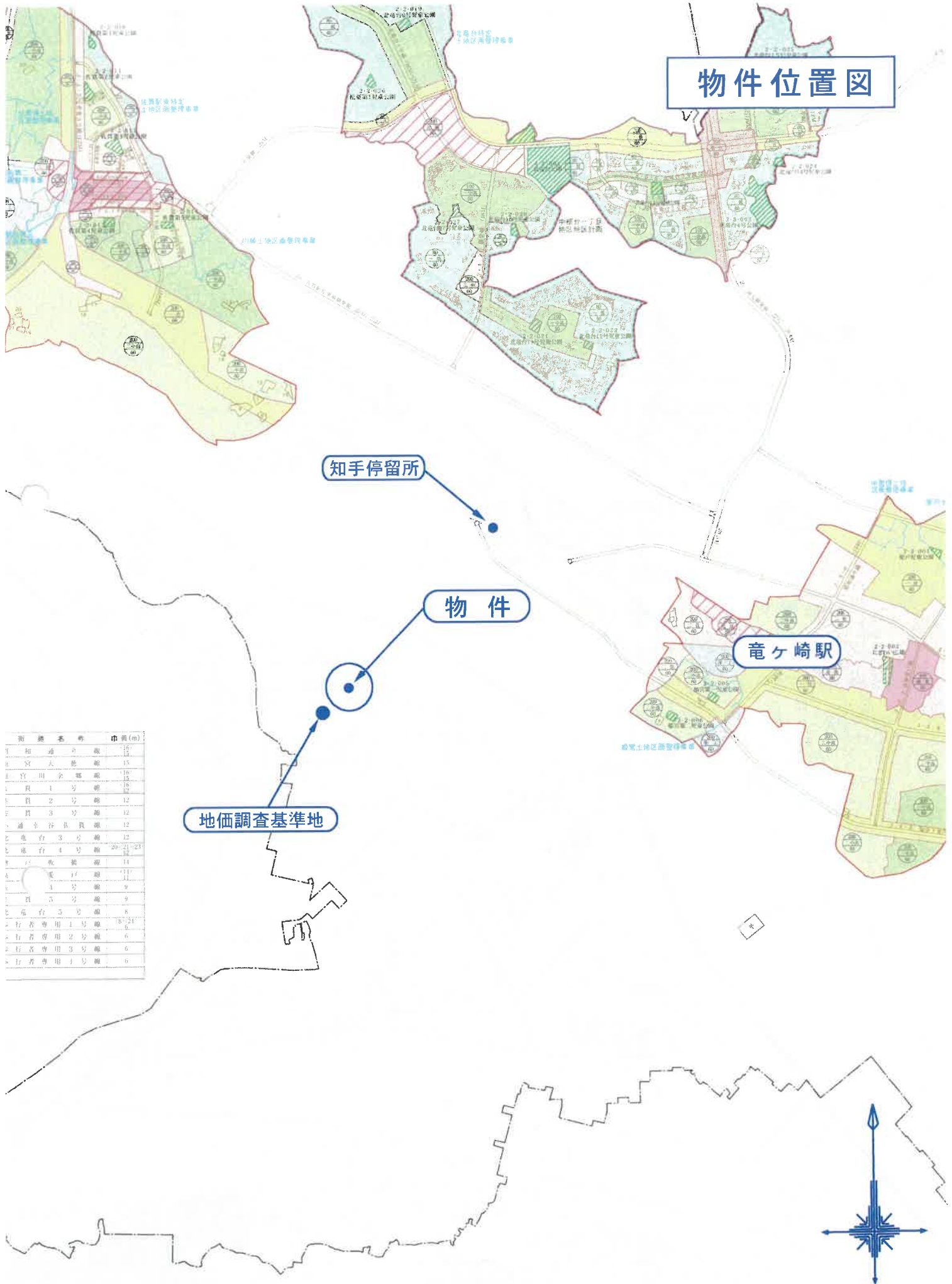
以 上

物 件 目 録

1 所 在 龍ヶ崎市川原代町字道仙田
地 番 2858番
地 目 宅地
地 積 2179.32平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 龍ヶ崎市川原代町字道仙田 2858番地
家屋 番号 2858番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 139.63平方メートル
2階 64.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

物件位置図



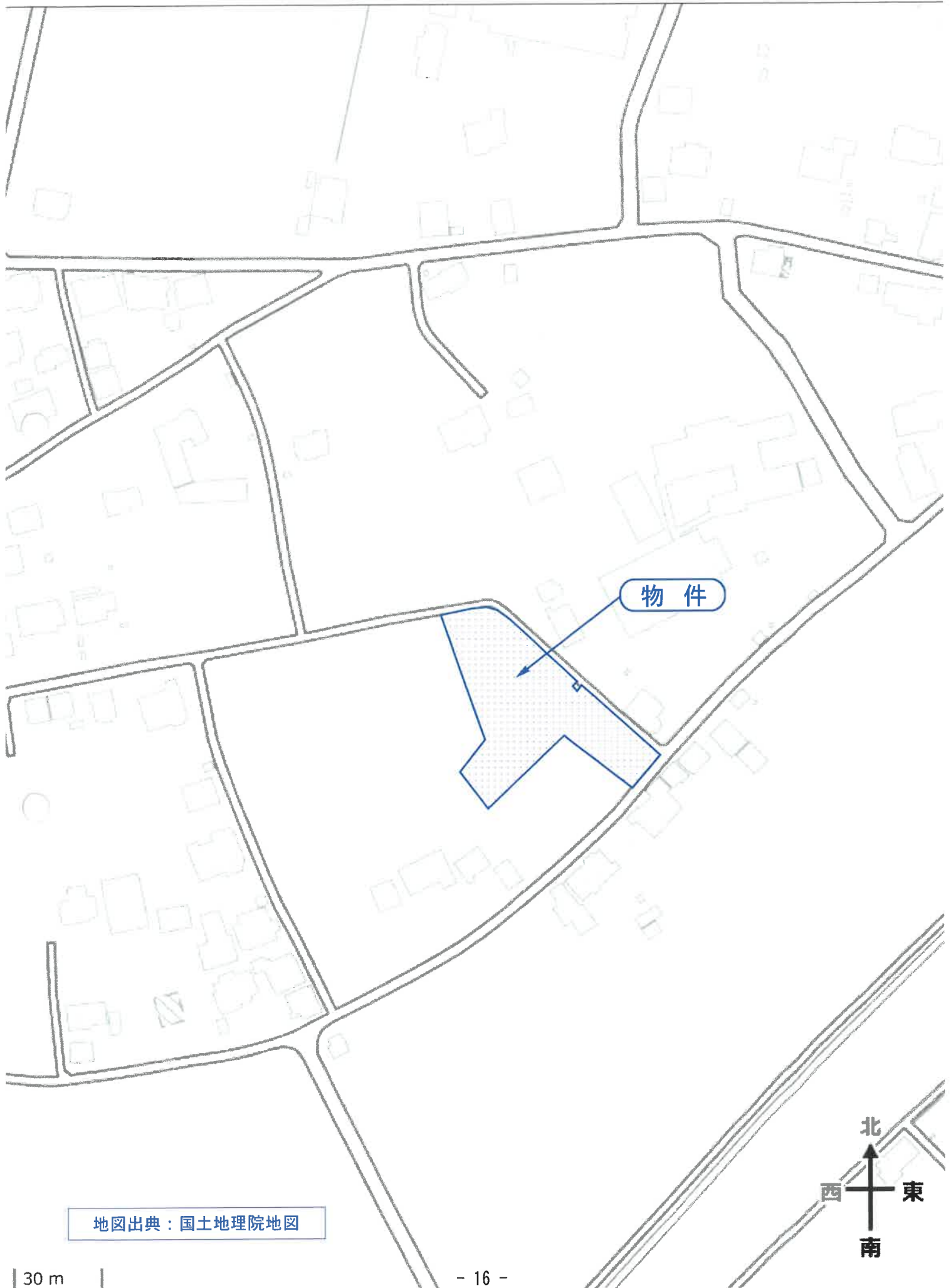
街路番号	巾(m)
相通 0 線	16
宮大 線	13
竹田 線	10
貫 1 号線	12
貫 2 号線	12
貫 3 号線	12
通幸谷 線	12
池田 3 号線	12
池田 4 号線	20/21
池田 線	14
池田 1 号線	11
池田 3 号線	9
池田 5 号線	9
池田 5 号線	8
行善寺 1 号線	10/21
行善寺 2 号線	6
行善寺 3 号線	6
行善寺 1 号線	6

地価調査基準地

物件

知手停留所

竜ヶ崎駅



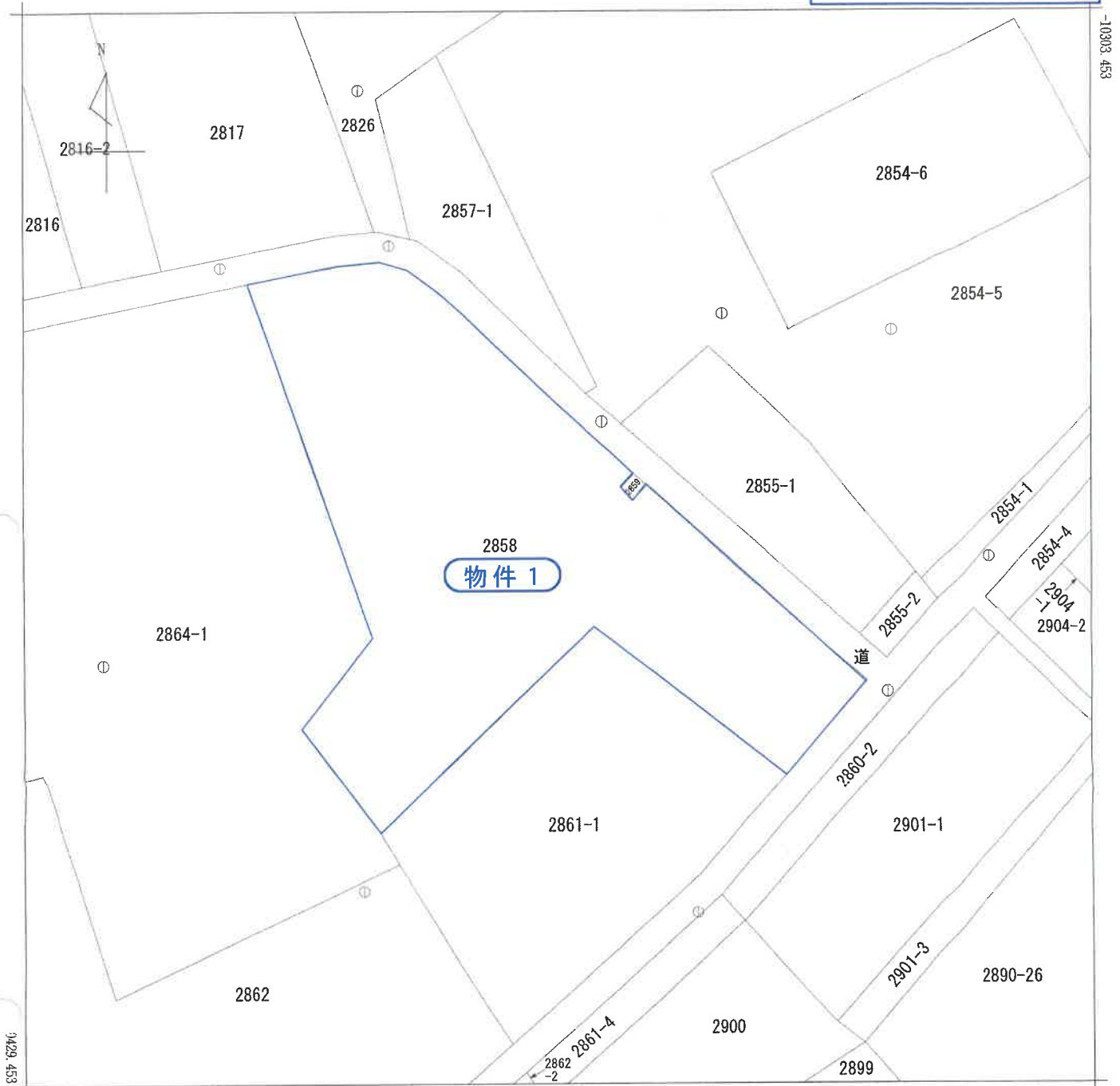
物件

地図出典：国土地理院地図

30 m



公 図 写



+28951.344 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
川原代町

A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	龍ヶ崎市川原代町字道仙田				地番	2858番		
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	平成7年1月			備付年月日(原図)	平成9年3月27日		補記事項		

これは地図に記載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7月22日

東京法務局練馬出張所

登記官

地図整理番号：M26258

(1/1)

縮尺 1/500

建物図面写

建物表示登記図面

建物階平面図

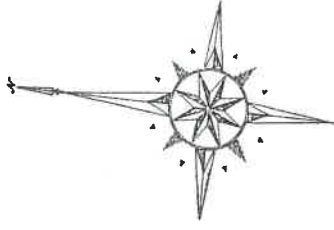
家屋番号 2858

建物の所在 竜ヶ崎市川原代町字道仙田 2858 番地

各階平面図

整理番号 711465

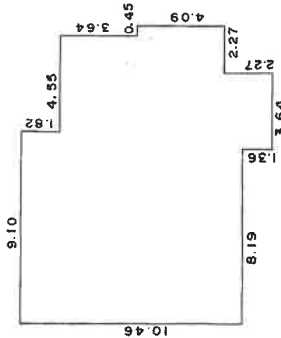
登記年月日：昭和59年6月8日



1 階

求積
 $8.19 \times 10.46 = 85.6674$
 $0.91 \times 11.82 = 10.7562$
 $2.73 \times 10.00 = 27.3000$
 $1.82 \times 7.73 = 14.0686$
 $0.45 \times 4.09 = 1.8405$
 計 139.6327

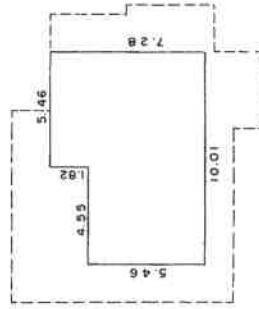
床面積
 139 m² 63



2 階

求積
 $4.55 \times 5.46 = 24.8430$
 $5.46 \times 7.28 = 39.7488$
 計 64.5918

床面積
 64 m² 59



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

567.6.8

作製者 土地調査士

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7月22日

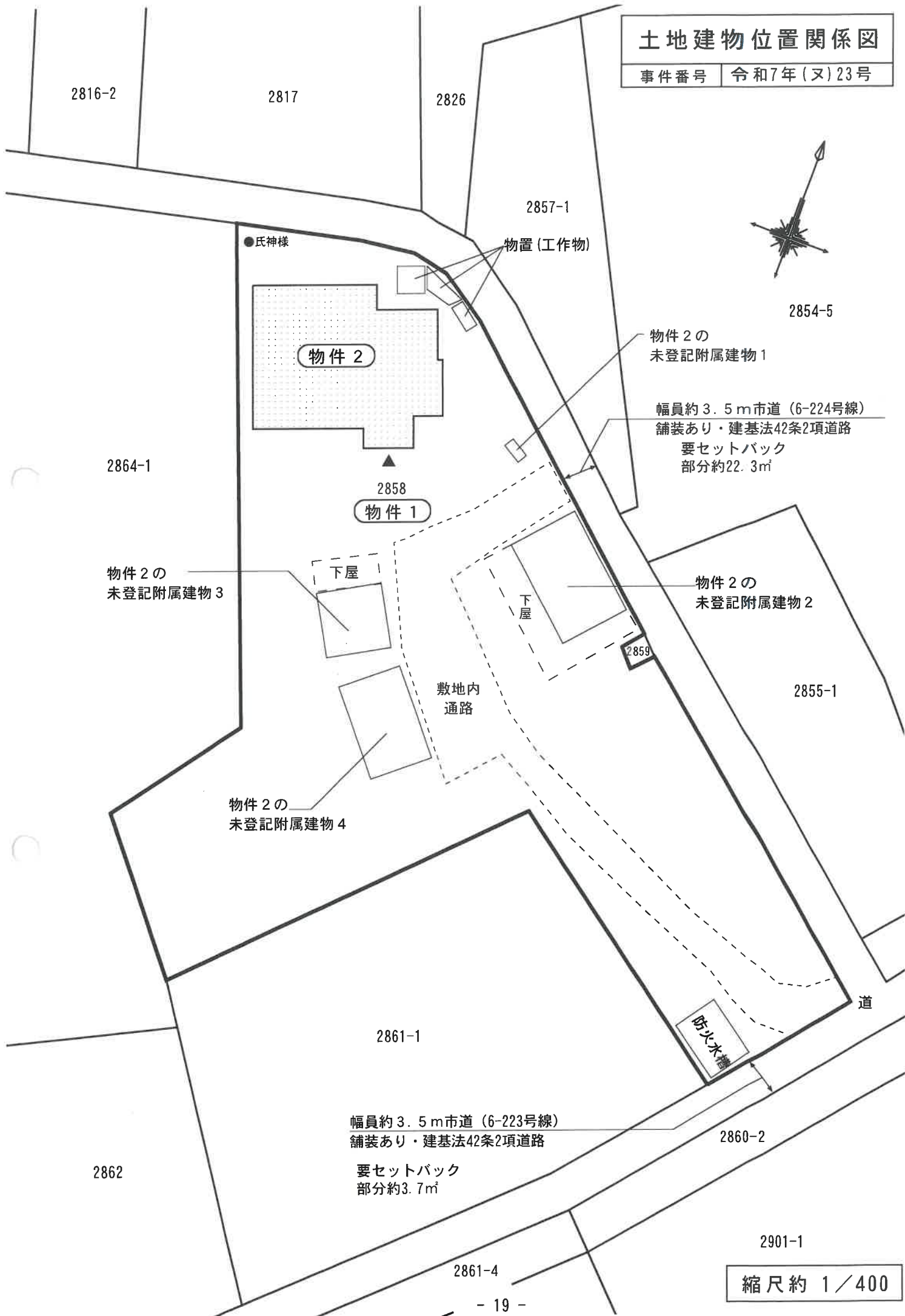
東京法務局龍ヶ崎出張所

登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(又)23号



建物間取図

物件番号

2

種類

居宅

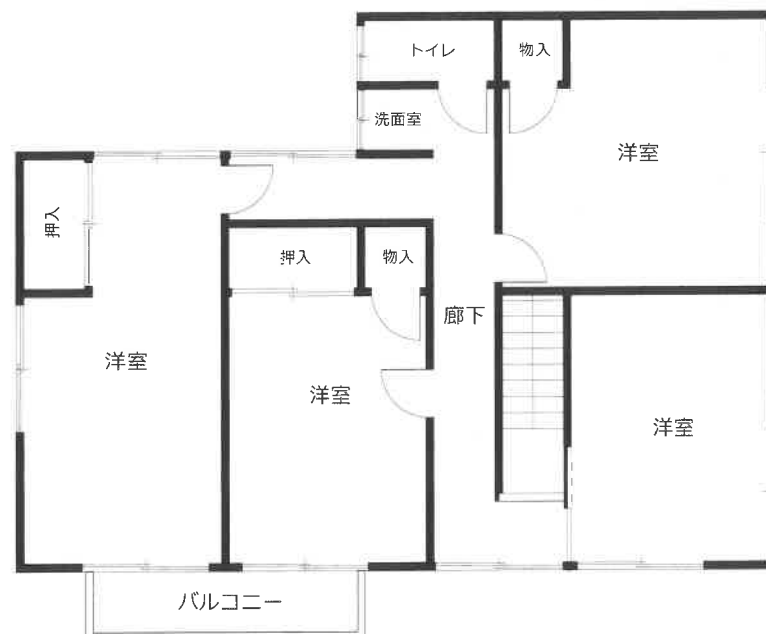
1 階平面図

床面積：139.63 m² (登記に同じ)



2 階平面図

床面積：64.59 m² (登記に同じ)



建物間取図

物件番号 2の未登記付属建物1

種類 便所

1階平面図

床面積： 約1.65 m²



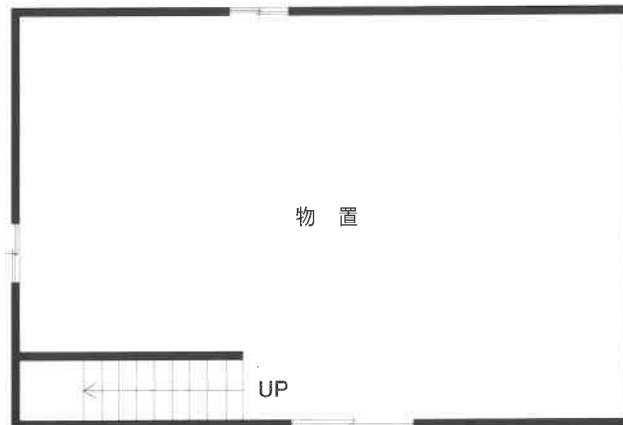
建物間取図

物件番号 2の未登記付属建物2

種類 物置

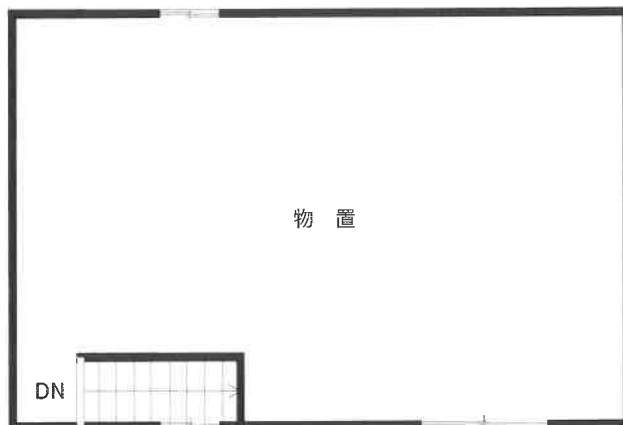
1階平面図

床面積： 約44.62 m²



2階平面図

床面積： 約44.62 m²

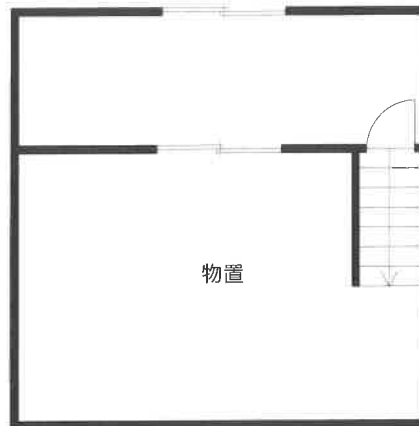


建物間取図

物件番号	2の未登記付属建物3
種類	物置

1階平面図

床面積： 約30 m²



2階平面図

床面積： 約20 m²



建物間取図

物件番号	2の未登記付属建物4
種類	車庫

1階平面図

床面積： 約44 m²

