令和６年（ヌ）第２０号

閲覧者及び入札希望者への注意事項

本件は、現況調査報告書及び評価書が提出された後に所有者が死亡し、物件は相続財産になっています。

水戸地方裁判所龍ケ崎支部　民事執行係

令和　６年（ヌ）第　　２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４日
水戸地方裁判所龍ケ崎支部
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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 水戸地方裁判所龍ケ崎支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１４日　午後　１時００分 水戸地方裁判所龍ケ崎支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月　４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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 700, 000 1, 360, 000	一括	340, 000	65, 007	0
1	1, 130, 000				
2	570, 000				
備考					

令和　6年（ヌ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山

　　地　　番　　２５８１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８９．２５平方メートル

2　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山　２５８１番地

　　家屋　番号　　２５８１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．０９平方メートル
　　２階　　５１．２３平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　１０５．０９平方メートル
　　２階　約　６５．００平方メートル

令和　6年（ヌ）第　　20号

物　件　明　細　書

令和　7年　3月26日
水戸地方裁判所龍ケ崎支部
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

【物件番号1】

本件土地の一部につき，売却対象外の未登記建物（種類：車庫・物置，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建，床面積：約52平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが，これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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

【物件番号1】

（1）本件土地上に現存しない建物（家屋番号2581番の2，2581番の3）の登記が存在する。

（2）東側隣地（地番2582番1）上の建物が，本件土地上に越境している可能性がある。

《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。

令和　6年（ヌ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山

　　地　　番　　２５８１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８９．２５平方メートル

2　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山　２５８１番地

　　家屋　番号　　２５８１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．０９平方メートル
　　２階　　５１．２３平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　１０５．０９平方メートル
　　２階　約　６５．００平方メートル

令和６年（ヌ）第２０号
令和６年１０月　１日受理
令和６年１１月　7　日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所龍ケ崎支部
執行官　溝井隆夫

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　6年（ヌ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山

　　地　　番　　２５８１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８９．２５平方メートル

2　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山　２５８１番地

　　家屋　番号　　２５８１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．０９平方メートル
　　２階　　５１．２３平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		未実施
土地		物件１
	現況地目	■宅地（物件１　）　□公衆用道路（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（目的外建物所有者） 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	本土地上にスチール製物置および温室（いずれも動産）が置かれている。
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：　２階　約６５平方メートル
	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　として占有している □「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　　年（ ）第　　号 　　　└ 保管開始日　　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

令和６年(ヌ)第２０号
物件１，２
（目的外建物用〈単独〉）

目的外建物の概況（物件　１　関係）	
所在	龍ケ崎市大徳町字小山２５８１番地
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■車庫・物置
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積（概略）	約５２平方メートル
所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
建築時期	□　　年　　月　　日ころ（登記記録上の新築日） ■不明
建築者	□現所有者　　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	本目的外建物の所有者について，関係人から陳述を得ることができず，また，公課証明書にも記載がされていなかったため，物件１及び２の所有者であるＡ個人の物なのか，Ａが代表を務める法人の物なのかを判断することができなかったため，目的外建物とした。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和６年(ヌ)第２０号
物件１，２
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳　述　者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1　本件建物にはどなたもお住まいではありません。 2　会社の表札も掲げられていますが，営業していません。 3　貼られているステッカーに記載の「勇成会」とは，現市長を応援する会です。 (令和６年１０月２日聴取)

(注)　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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　占有状況については，上記現場の状況，関係人の陳述，不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから，２枚目及び３枚目記載のとおりであると判断した。

３　本件建物は外壁に損傷，内壁に穴，天井にシミが存在した。また，建物内では北へ下る方向への傾きが感じられた。

４　東側隣地（地番：２５８２－１）上の建物が本件土地上に越境して建てられている可能性がある。

５　水戸地方法務局龍ケ崎支局にて調査したところ，本物件所在地上に物件２建物を除き以下の２つの建物登記が存在したが，いずれも現存しない。

所　　在	：　（いずれも）龍ケ崎市大徳町字小山２８１番地	
家屋番号	：　２５８１番の２	，　２５８１番の３
種　　類	：　（いずれも）居宅	
構　　造	：　木造草葺平家建	，　木造瓦葺平家建
床面積	：　８７．６０㎡	，　４１．３２㎡
所有者	：　B	，　C

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和６年１０月　１日	当　庁	龍ケ崎市に対し公課証明書等交付申請書送付（１０月７日受領）
令和６年１０月　２日 09：20－09：50	物件所在地	■物件確認 ■書面差置 ■近隣者聴取 ■外観写真撮影
令和６年１０月　４日 16：00－16：05	水戸地方法務局龍ケ崎支局	株式会社高野内装の商業登記記録取得
令和６年１０月　４日	当　庁	所有者Ａへ照会書面送付（回答なし）
令和６年１０月２１日 09：00－09：05	水戸地方法務局龍ケ崎支局	本土地上にある建物（物件２を除く）の登記記録交付申請（家屋番号：２５８１番の２及び２５８１番の３取得）
令和６年１０月３１日 10：00－10：45	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行

(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　６年　１０月　３１日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　Ｄ　　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

土地建物位置関係図

事件番号	令和6年(ヌ)20号

写真撮影位置・方向



2591

2582-2

スチール製物置
(動産)

③

物件2

2580-1

2582-1

道

幅員約1.7m法定外道路
舗装なし・非建基法道路

温室(動産)

②

物件1

2581

④

【目的外建物】(未登記)
軽量鉄骨造
亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
車庫・物置 約52㎡

幅員約5.5m市道(5-24号線)
舗装あり・建基法42条1項道路

①

道

2561

縮尺約 1／250

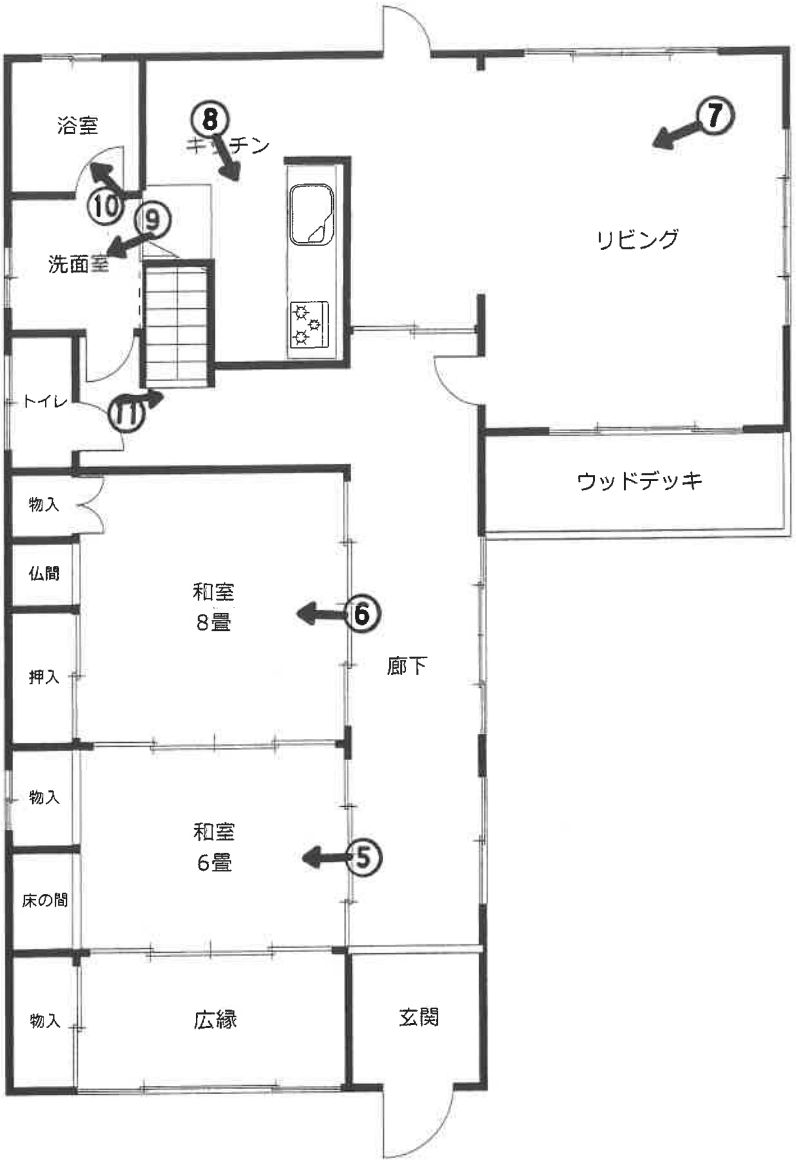
建物間取図

物件番号	2
種　　類	居　宅

写真撮影位置・方向

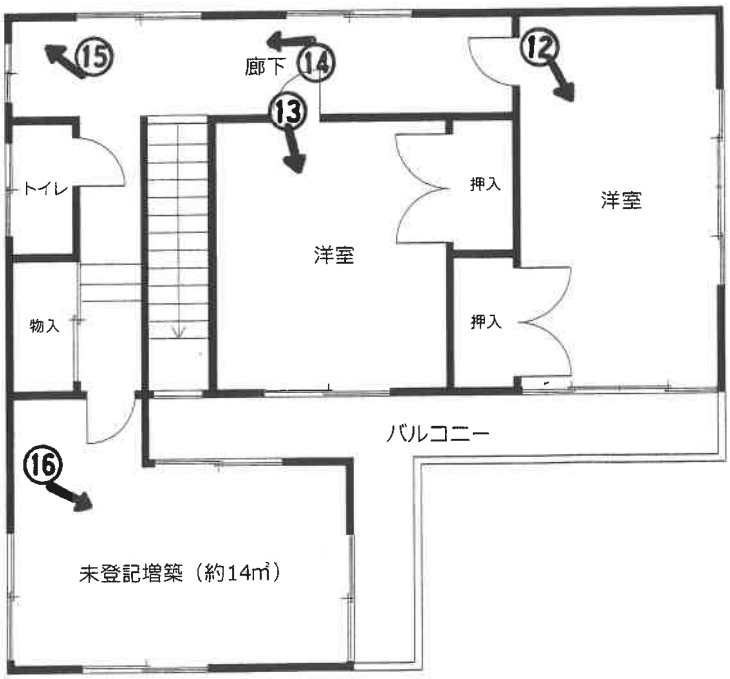
1 階 平 面 図

床面積： １０５．０９ ㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 約 ６５ ㎡（登記と異なる）



縮尺約1 / １００

①



②





③

壁の損傷



④

目的外建物

⑤



⑥



⑦



⑧

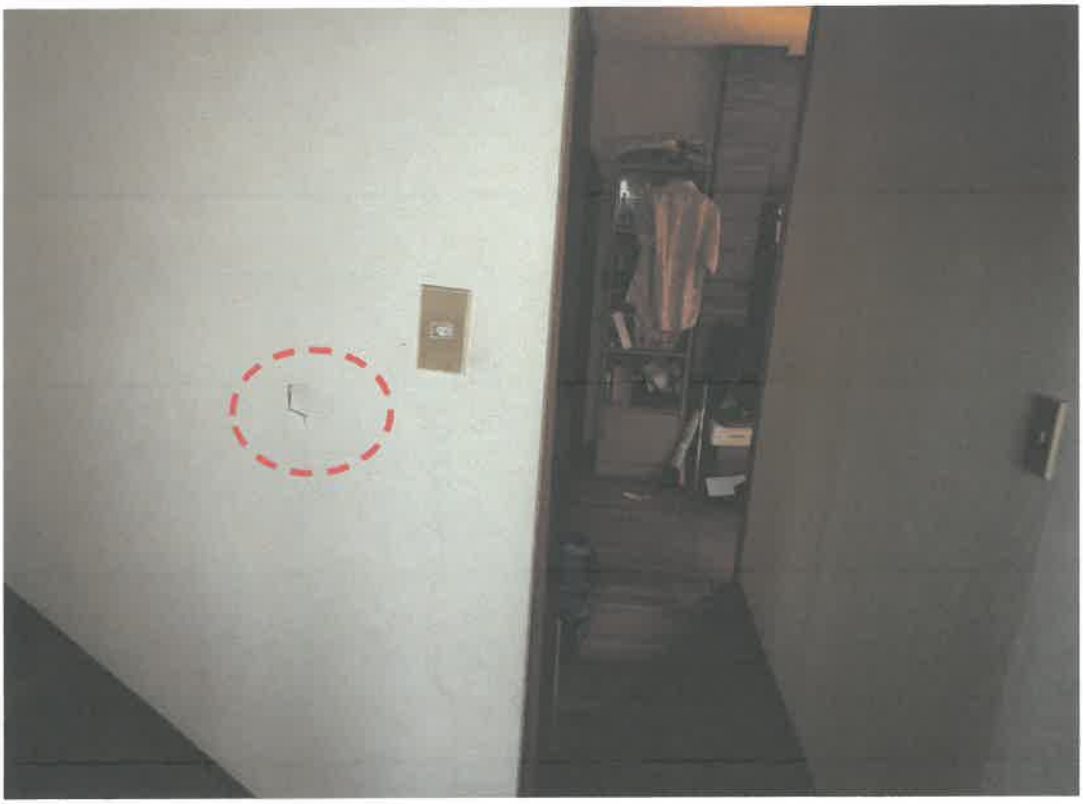


⑨



⑩





⑪

壁の穴



⑫



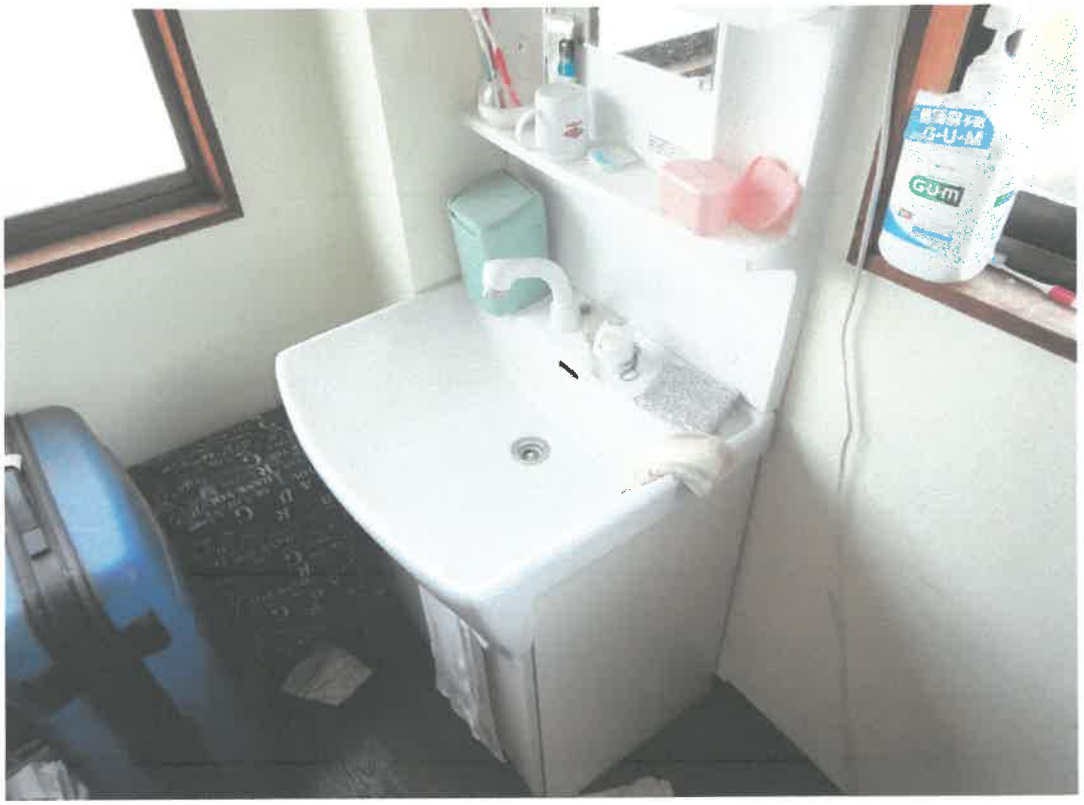
⑬



⑭

天井のシミ

⑮



⑯



令和　6年（ヌ）第　　20号

求　意　見　書

鈴　木　信　也　殿

令和　8年　9月30日
水戸地方裁判所龍ケ崎支部
裁判所書記官　益　子　成　人

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を別紙のとおり変更することについて意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に，下記の意見書欄に記載して提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 10 月 1 日
評価人

令和　6年（ヌ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山

　　地　　番　　２５８１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８９．２５平方メートル

2　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山　２５８１番地

　　家屋　番号　　２５８１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．０９平方メートル
　　２階　　５１．２３平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　１０５．０９平方メートル
　　２階　約　６５．００平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	1,620,000	1,130,000	0
2	820,000	570,000	0
1,2	2,440,000	1,700,000	一括

（備　　考）

令和　6年（ヌ）第　　20号

求　意　見　書

鈴　木　信　也　殿

令和　8年　5月18日
水戸地方裁判所龍ケ崎支部
裁判所書記官　益　子　成　人

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を別紙のとおり変更することについて意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に，下記の意見書欄に記載して提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 5 月 18 日
評価人 鈴木信也

令和　6年（ヌ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山

　　地　　番　　２５８１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８９．２５平方メートル

2　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山　２５８１番地

　　家屋　番号　　２５８１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．０９平方メートル
　　２階　　５１．２３平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　１０５．０９平方メートル
　　２階　約　６５．００平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	2,320,000	1,620,000	0
2	1,170,000	820,000	0
1,2	3,490,000	2,440,000	一括

（備　　考）

令和 6年（ヌ）第　　20号
令和 6年10月 1日　受　　命
令和 6年10月31日　現地調査
令和 6年11月 1日　評　　価
令和 6年11月 8日　提　　出

水戸地方裁判所　龍ケ崎支部　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 ３，４９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，３２０，０００円
物件２（建物）	金　１，１７０，０００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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	1階　105.09㎡ 2階　約65.00㎡ 延床面積　約170.09㎡

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」駅の南東方・道路距離約4.8km 「関」停留所の南東方・約350m（徒歩約5分）※ｺﾐｭﾆﾃｨﾊﾞｽ （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	旧来からの住宅を中心とした既存集落地域で、接面市道沿いには郵便局や農協等も見られる。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	埋蔵文化財包蔵地指定	なし
	その他の規制	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　：幅員約5.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） 北西：幅員約1.7m未舗装法定外道路（非建築基準法道路） ※系統と連続性は普通程度	
土地の利用状況等	①物件１の一部（約594.89㎡）：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居宅の法定地上権を考慮して評価する）。 ②物件１の一部（約294.36㎡）：下記の目的外建物の敷地の用途に使用している（目的外建物の法定地上権を考慮して評価する）。 【目的外建物】 家屋番号：未登記 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 車庫・物置　約52㎡ 所有者及び新築時期：不詳（現況調査報告書の通り。） ※進入口を供用している建物配置状況にあるため、建築面積比によって各建物の敷地範囲数量を算定した。	
供給処理施設	上水道：あり 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	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0.5～3.0m未満の区域に該当している。 ②北西側側道について建築基準法上の道路に該当するかの照会をしたところ下記の回答（No.龍ケ崎市R6-22）を県南県民センター建築指導課から得た。 建築基準法42条2項道路とすることを希望する場合には「角地同意（※2580番1の土地所有者の同意を得ること）」が必要。 本件では、第三者の同意を要すること、全体的に1.8m以上の幅員が確保できない可能性が高いことから非建築基準法道路として評価を行った。 ③東側隣接地（2582-1）の建物が境界に近接しており、場合によっては越境の可能性も懸念されるため、当該リスクについては市場性減価にて考慮する。 ④物件1には、現存しない古い建物の登記記録（2581番の2及び2581番の3）が残ったままであり滅失登記のコストは市場性減価にて考慮する。 ⑤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)　　昭和59年 7月16日新築 経過年数　　約40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　スレート葺 外　壁　サイディング張 内　壁　ビニールクロス貼等 天　井　ビニールクロス貼・板張等 床　畳・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	1階階段付近の廊下の床等が北側に低く傾斜しているほか、外壁にクラック、内壁に穴、天井にシミが見られるなど、全般的に保守管理の状態は劣る。
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（昭和58年8月11日・竜特第336号・工事　種別：改築、用途：専用住宅）はあるが、検査済の記録がない。 ②開発許可・旧既存宅地の確認を受けた履歴は確認出来ない。 土地の閉鎖謄本及び過去の航空写真等を調査すると線引（昭和45年11月25日）以前から建物が存するものと思われ、茨城県の包括承認基準18に基づく開発許可を受けることが出来れば、自己用一戸建住宅の再建築は可能である。　※ただし確定的な判断ではないので担当課にて確認を要する。 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。

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-イ，１-ロ）

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-イ	9,800	0.81	594.89	0.80	3,780,000
1-ロ	9,800	0.81	294.36	0.80	1,870,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　龍ケ崎-7

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
10,100円／㎡	× 100.0／100×	100／103.0×	100／100.0 ＝	9,800円／㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地＋3

◇地域格差：±0.0

イ　個別格差：物件１-イ～ロ一体として評価する。 間口・奥行の関係▲20 角地＋1

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：将来の建物解体費を考慮した。

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	309,000	170.09	0.01	530,000

ア　再調達原価　：309,000円/㎡

イ　現況延床面積：170.09㎡

ウ　現　価　率

経過年数40年，経済的全耐用年数40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40年)}×(1－観察減価30%)≒0.01

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-イ	3,780,000	0.35	法定地上権	1,320,000
1-ロ	1,870,000	0.35	法定地上権	650,000

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-イ	3,780,000	−1,320,000		0.90	0.70	1,550,000
1-ロ	1,870,000	−650,000		0.90	0.70	770,000
2	530,000	+1,320,000		0.90	0.70	1,170,000
一括価格（合計）						3,490,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：第4頁特記事項③④及び第5項特記事項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　地価公示価格　龍ケ崎-7

所　　在：龍ケ崎市八代町字宮下前1051番1
地　　目：宅　地
価　　格：10,100円／㎡
位　　置：竜ヶ崎、4.3ｋｍ
価格時点：令和 6年 1月 1日
地　　積：819㎡
供給処理施設：下水
接面街路：北5ｍ市道、東側道
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：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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　建物図面写
７　土地建物位置関係図
８　建物間取図

以　上

令和　6年（ヌ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山

　　地　　番　　２５８１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８９．２５平方メートル

2　所　　在　　龍ケ崎市大徳町字小山　２５８１番地

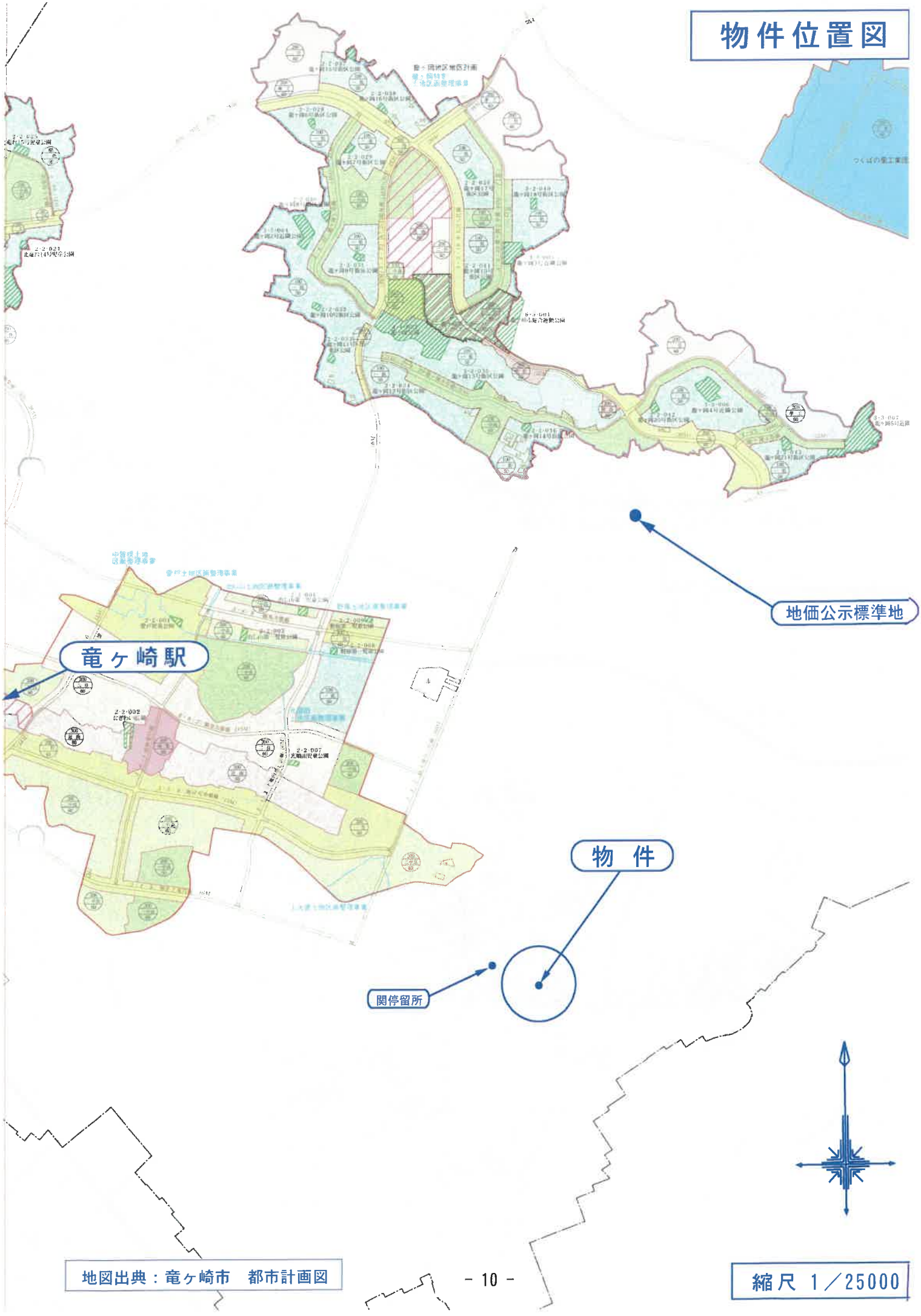
　　家屋　番号　　２５８１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　1階　１０５．０９平方メートル
　　2階　　５１．２３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 1／25000

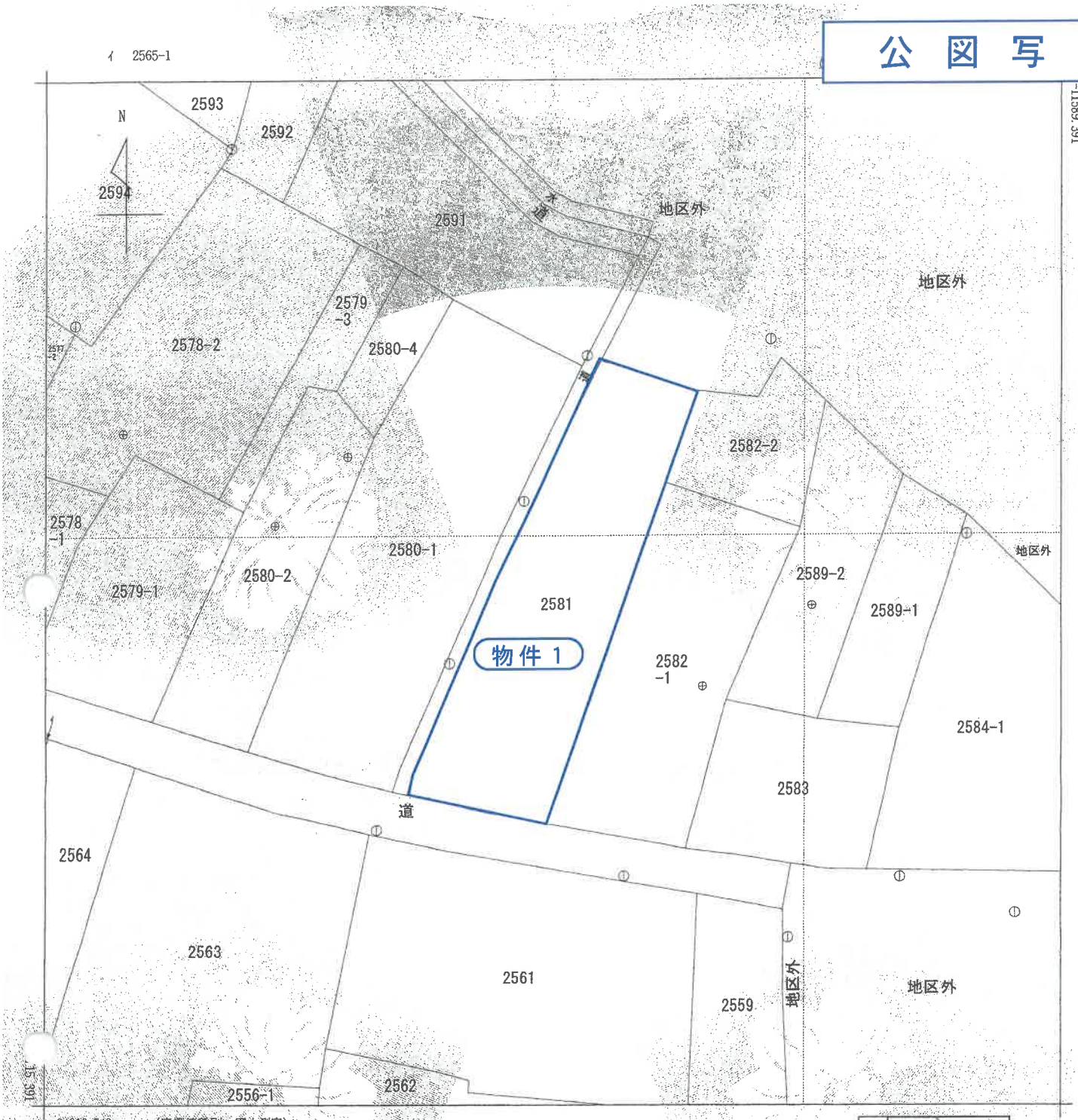
地理院地図
GSI Maps

周辺見取図



地図出典：国土地理院地図

公図写



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	龍ケ崎市大徳町字小山					地番	2581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10年3月			備付年月日(原図)	平成14年7月1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。

令和6年8月27日
水戸地方法務局龍ケ崎支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M10022
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年3月31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6年8月27日　水戸地方法務局龍ケ崎支局　登記官

整理番号　809792

前 2581　後 2581-1

地積測量図

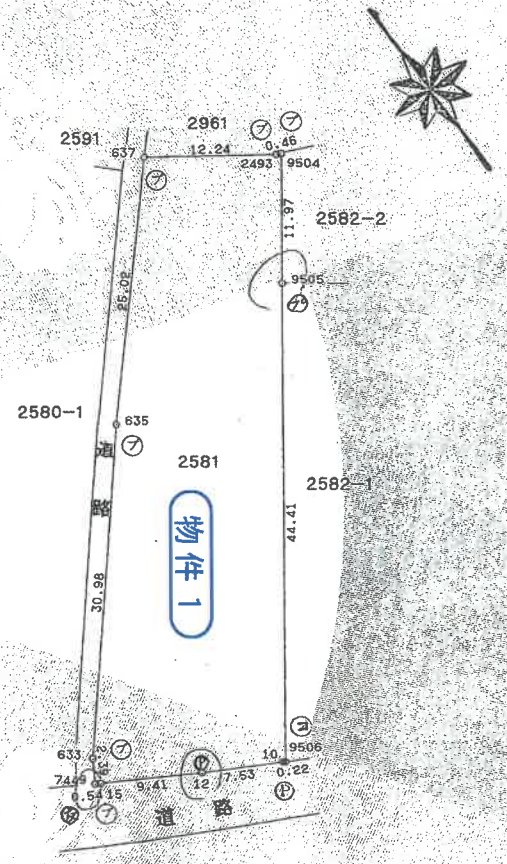
地番	2581
土地の所在	龍ケ崎市大徳町字小山

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2581	637	( )	-11978.483	34374.912		
	635	( )	-12001.050	34364.100	25.02	637- 635
	633	( )	-12029.448	34351.719	30.98	635- 633
	7449	( )	-12031.765	34351.124	2.39	633- 7449
	15	( )	-12031.890	34351.648	0.54	7449- 15
	12	( )	-12034.032	34360.816	9.41	15- 12
	10	( )	-12035.486	34368.200	7.53	12- 10
	9506	( )	-12035.524	34368.413	0.22	10- 9506
	9505	( )	-11993.603	34383.066	44.41	9506- 9505
	9504	( )	-11982.306	34387.014	11.97	9505- 9504
	2493	( )	-11982.256	34386.556	0.46	9504- 2493
	637	( )	-11978.483	34374.912	12.24	2493- 637

倍面積　1778.518240 ㎡
面積　889.2591200 ㎡　地積　889.25 ㎡

*公式　A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)



符号	境界杭の種類
㋑	石杭
㋺	プラスチック杭
㋩	コンクリート杭
㋥	金属標
Ⓟ	プレート
㊙	鋲打

A3をA4に縮小

作製者　[redacted]　（平成15年3月10日作製）
（龍ケ崎市役所）

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

H15.3.31

測量図写

地図整理番号：M10023

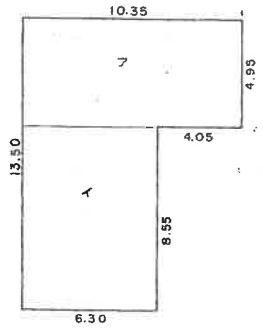
登記年月日：昭和59年7月21日

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6年8月27日　水戸地方法務局龍ケ崎支局
登記官 [redacted]

整理番号 709832

各階平面図

1階

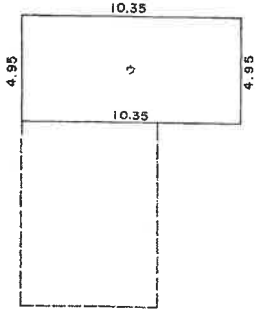


求積

ア 10.35 × 4.95 ＝ 51.2325
イ 6.30 × 8.55 ＝ 53.8650
合　計 ＝105.0975

床面積 ＝105.09 ㎡

2階



求積

ウ 10.35 × 4.95 ＝ 51.2325

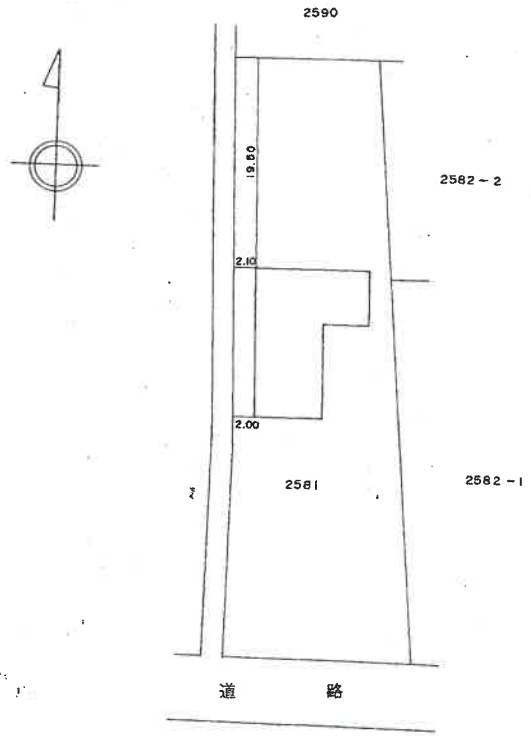
床面積 ＝ 51.23 ㎡

A3をA4に縮小

作製者	土地 [redacted]	縮尺	1/250
作製年月日	昭和59.7.21		

建物図面 各階平面図

家屋番号	2581番
建物の所在	竜ケ崎市大徳町字小山2581番地



申請人	[redacted]	縮尺	1/500

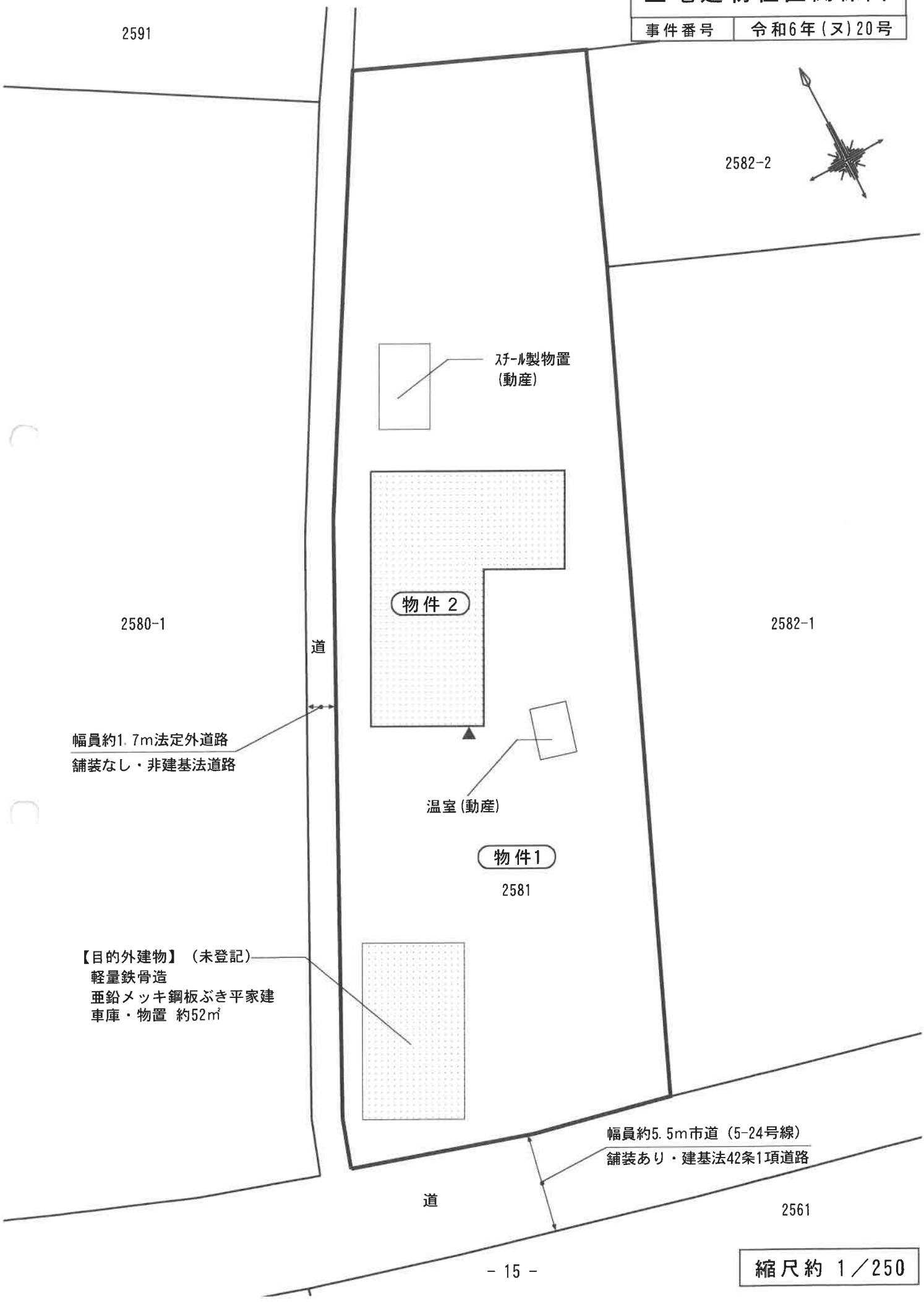
建物表示登記図面

建物図面写

地図整理番号：M10024

土地建物位置関係図

事件番号	令和6年(ヌ)20号



縮尺約 1／250

建物間取図

物件番号	2
種　　類	居　宅

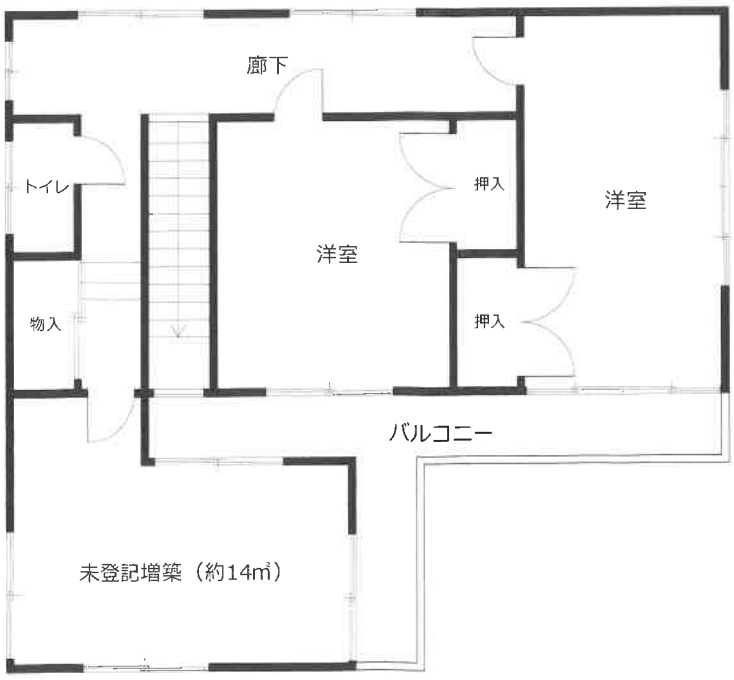
1 階 平 面 図

床面積： １０５．０９ ㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 約 ６５ ㎡（登記と異なる）



縮尺約1 / １００