

令和4年度 第2回 公共用地等計画連絡調整会議

日 時 令和5年3月16日（木）

午前9時00分から

場 所 第3委員会室

会 議 次 第

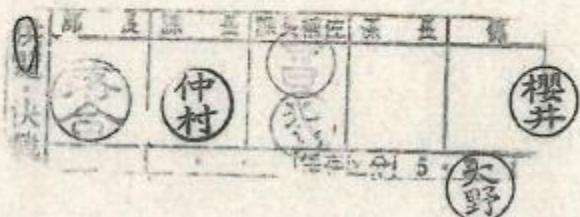
1 開 会

2 議 案

(1) 議案第1号 市有財産の売却について（川原代町字四区 6314番1）【財政課提出】

(2) 議案第2号 市有財産の売却について（大徳町字上大徳 71番6）【財政課提出】

3 閉 会



令和5年3月1日

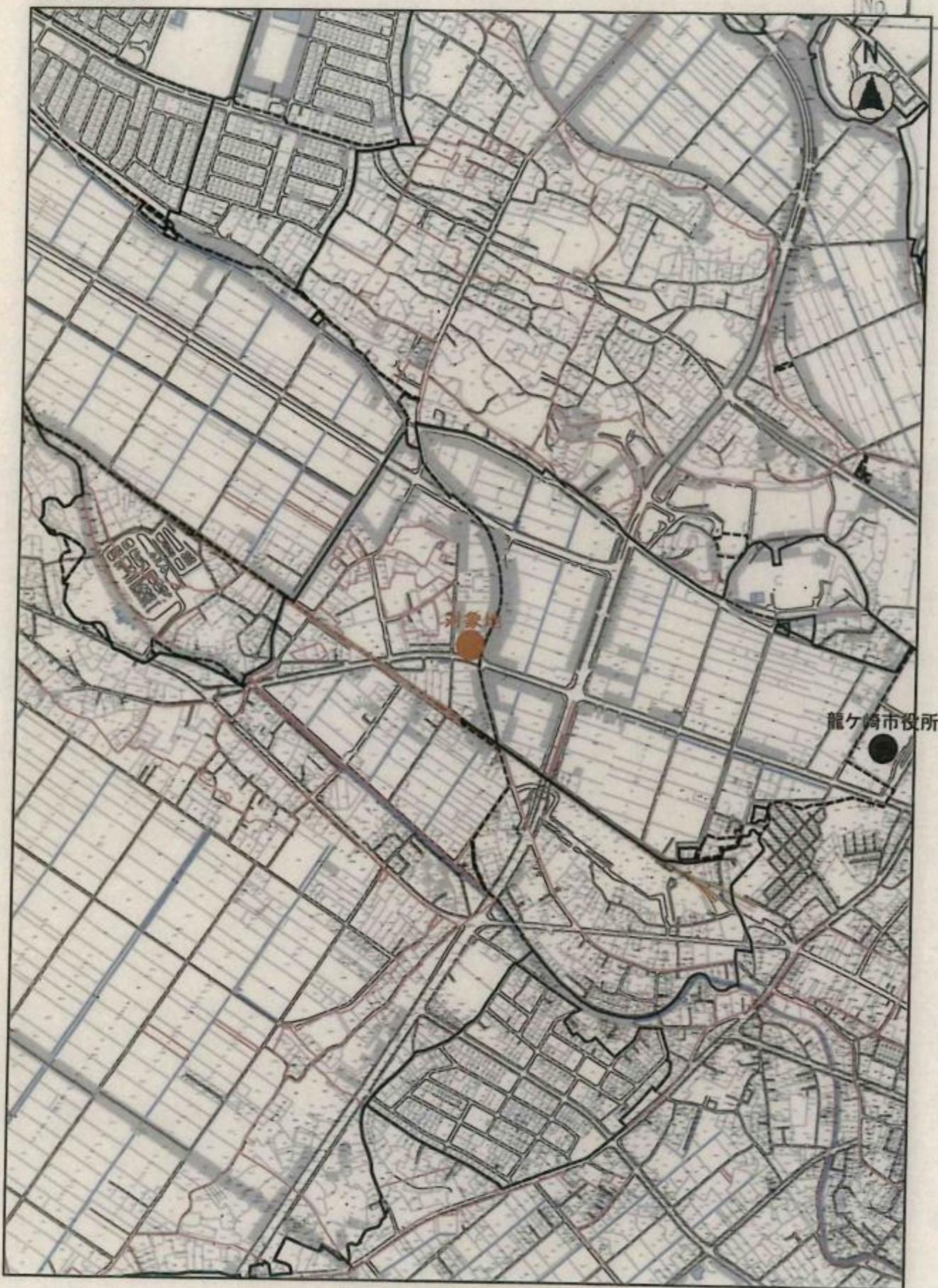
都市計画課長 殿

財政課長

調整会議諮詢申請書

目的	市有財産の売却（土地）		
売買予定時期	令和5年7月		
土地の所在 (面積)	龍ヶ崎市川原代町字四区6314番1 334m ²		
予算措置種別	(土地売払い収入)	単価	総額
売買における 特記事項	無		
添付書類	<ul style="list-style-type: none">1 全体位置図2 位置図3 登記事項証明書4 公図5 地積測量図6 不動産鑑定士による鑑定評価書		

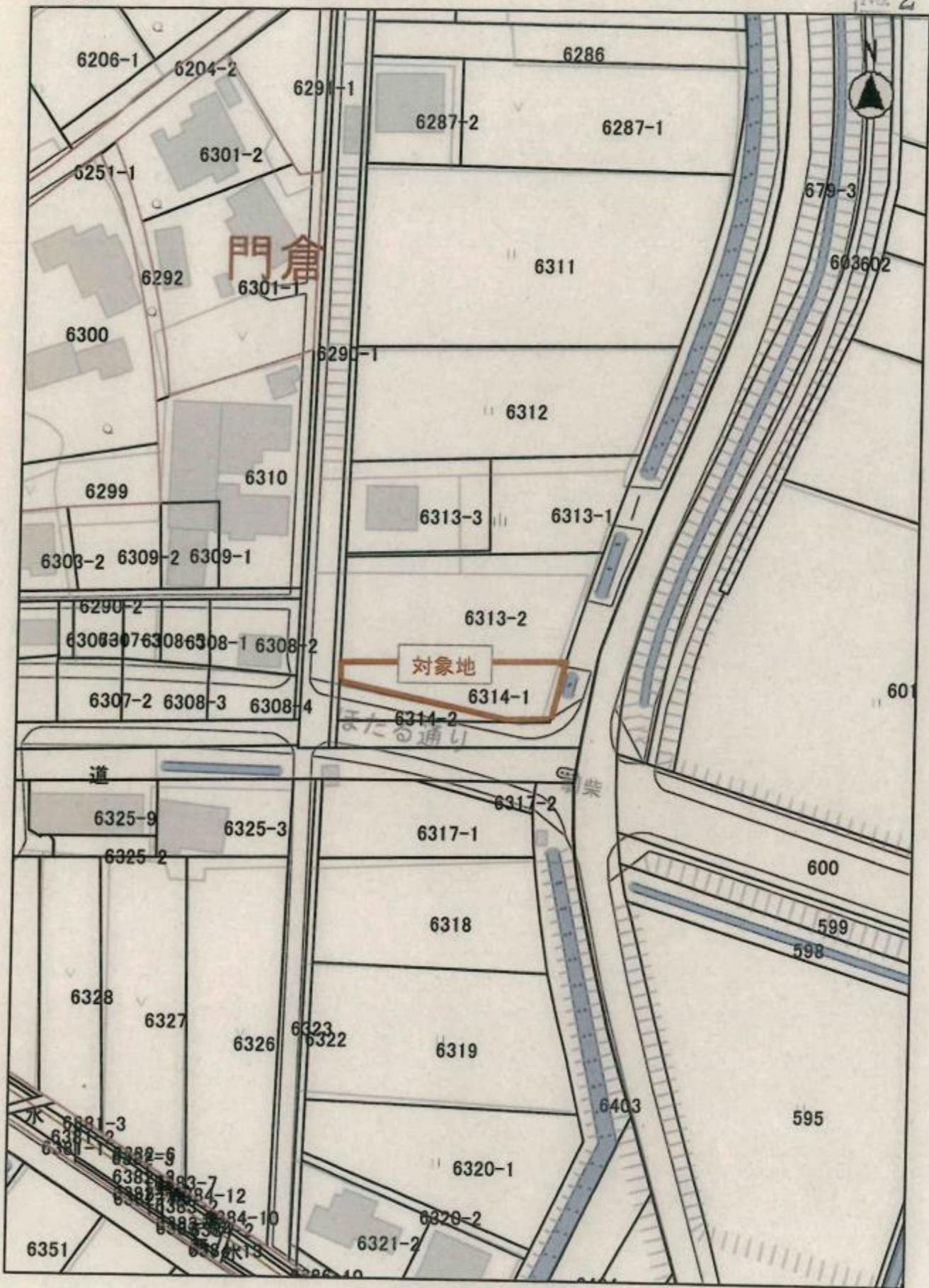
全体位置図



縮尺 1 : 10000

100 30 0 100 200

位置図



縮尺 1 : 1000

公用 茨城県龍ヶ崎市川原代町6314-1

会部事項証明書

表題部 (土地の表示)			調製 平成18年8月14日	不動産番号 0504000287232
地図番号	[余白]	境界特定	[余白]	
所在	龍ヶ崎市川原代町字四区			[余白]
① 地番	② 地目	③ 地積	原因及びその日付 [登記の日付]	
6373番	畑	12	[余白]	
6314番	田	500	昭和44年6月20日土地改良法による換地処分 従前の土地6373番、6392番2 [昭和44年10月31日]	
6314番1	[余白]	361	①②6314番1、同番2に分算 [昭和45年4月24日]	
[余白]	雑種地	[余白]	②昭和57年4月1日変更 [昭和57年4月12日]	
[余白]	[余白]	[余白]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成18年8月14日	
[余白]	[余白]	334	③錯誤 [令和4年8月1日]	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和45年6月6日 第4178号	原因 昭和45年3月25日売買 所有者 龍ヶ崎市 順位 1番の登記を移記
	[余白]	[余白]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成18年8月14日



これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

令和4年8月2日
水戸地方法務局龍ヶ崎支局

登記官

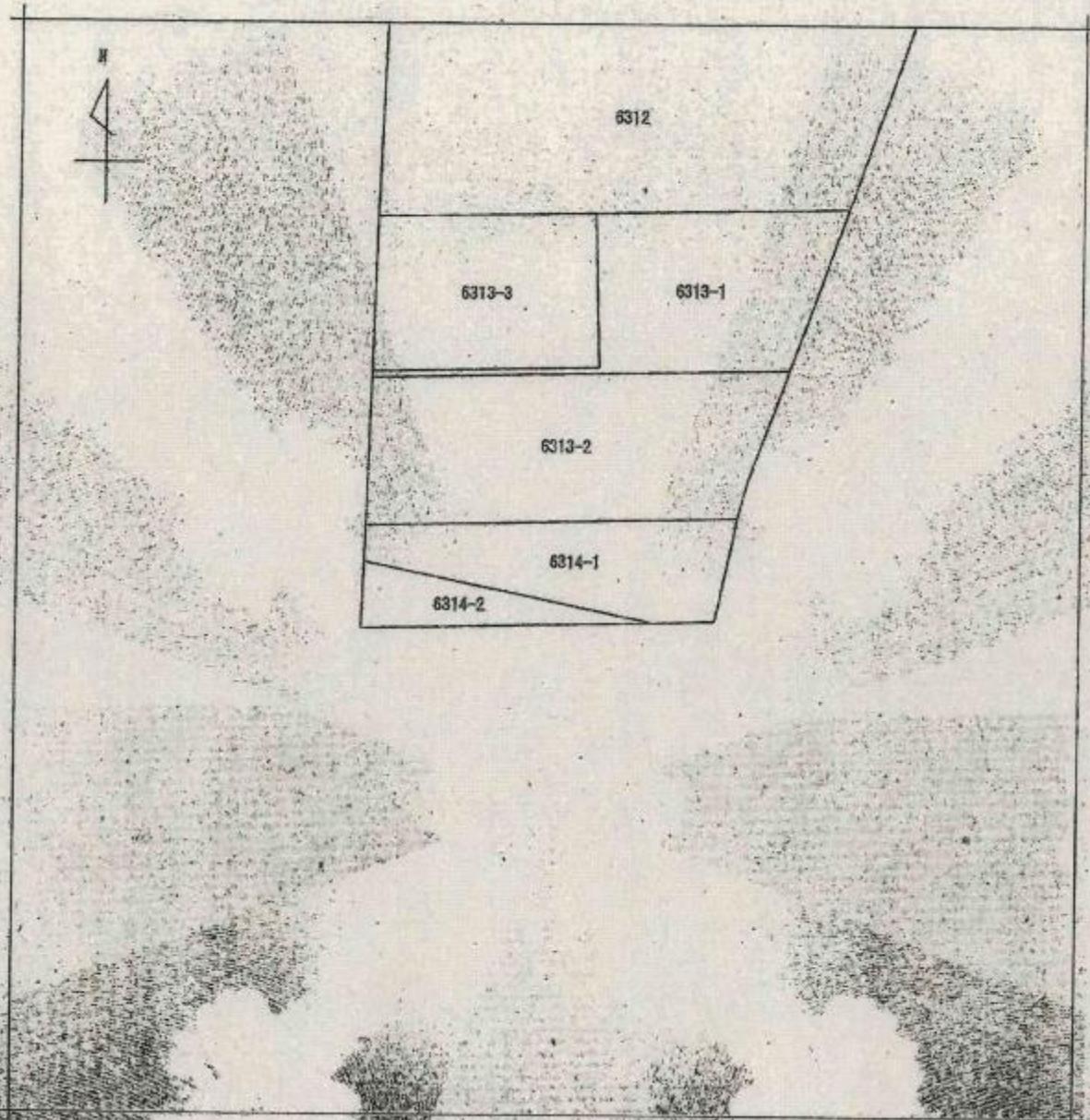
荒川典男



* 下線のあるものは抹消登記であることを示す。

整理番号 D83629 (-1/1)

1/1



(注) 地図に示す面積は、土地の区割を縮小した不動産登記簿所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

地番区分見附表



請求部 分	所在	龍ヶ崎市川原代町字四区			地番	6314番1
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又 は記号	分類	地図に示す面積	種類 旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和44年12月20日		付 年月日 (原図)		補記項	

これは地図に示す図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年8月4日
水戸地方法務局龍ヶ崎支局

請求番号: 8-1
(1/1)

登記官

荒川典男



公用

資料

No. 5

國量測橫地

地圖 6314-1

新潟市川原町

地質年表(下)2011	
地質年	時代
1	太古代
2	元古代
3	古生代
4	中生代
5	新生代

編 號	名 稱	總 量		X _{n+1} -X _n		Y _{n+1} -Y _n		Z _{n+1} -Z _n		M _{n+1} -M _n	
		N _n	O _n	P _n	Q _n	R _n	S _n	T _n	U _n	V _n	W _n
1	水	-0.018	0.04	-0.044	0.03	-0.031	0.025	-0.021	0.018	-0.015	0.012
2	水	-0.017	0.03	-0.045	0.03	-0.030	0.026	-0.020	0.017	-0.014	0.011
3	水	-0.017	0.02	-0.046	0.02	-0.031	0.026	-0.021	0.017	-0.014	0.011
4	水	-0.017	0.01	-0.047	0.01	-0.032	0.027	-0.022	0.018	-0.015	0.012
5	水	-0.017	0.00	-0.048	0.00	-0.033	0.028	-0.023	0.019	-0.016	0.013
6	水	-0.017	-0.01	-0.049	-0.01	-0.034	0.029	-0.024	0.020	-0.017	0.014
7	水	-0.017	-0.02	-0.050	-0.02	-0.035	0.030	-0.025	0.021	-0.018	0.015
8	水	-0.017	-0.03	-0.051	-0.03	-0.036	0.031	-0.026	0.022	-0.019	0.016
9	水	-0.017	-0.04	-0.052	-0.04	-0.037	0.032	-0.027	0.023	-0.020	0.017
10	水	-0.017	-0.05	-0.053	-0.05	-0.038	0.033	-0.028	0.024	-0.021	0.018

新地島站
2014年7月17日

作成者 土崎家作業士 室内 良征
題名 個人簡易防護服の試作と評議会
内容 (令和 4年 7月 22日作成)

鑄造年月日：令和4年8月1日

今是十月已卯之日

老挝 普吉耶经济特区有限公司

卷之三

第二步

卷之三

請求番号：8-2

副

【対象不動産】

龍ヶ崎市川原代町字四区 6314番1

資料
No. 6

不動産鑑定評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員

植木不動産鑑定

〒301-0042

茨城県龍ヶ崎市長山4-2-16

TEL 0297-65-7188

FAX 0297-65-7798

第R507号

令和5年 1月30日

龍ヶ崎市長 萩原 勇 殿

ご依頼の不動産鑑定評価について次のとおりご報告申し上げます。

茨城県龍ヶ崎市長山4-2

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会員

植木不動産鑑定士

総括不動産鑑定士

植木和貴

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他のいかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

I. 鑑定評価額

金 [REDACTED] 円 (単価 [REDACTED] 円/m²)

当該鑑定評価額は、後記Ⅲ 2 記載の条件を前提とするものです。

II. 対象不動産の表示

1. 所在地番、地目、数量等

区分	所在・地番		地目	地積 (公簿地積)
土地	龍ヶ崎市川原代町字四区	6314 番 1	(現況)雑種地 (公簿)雑種地	334 m ²

III. 鑑定評価の基本的事項等

1. 対象不動産の種別及び類型

種別	【地域】宅地見込地地域 【土地】宅地見込地
類型	更地

2. 鑑定評価の条件

対象確定条件	ご依頼者提示の公簿数量により、対象地の更地価額を鑑定評価すること。
地域要因又は個別的要因についての想定上の条件	ない。
調査範囲等条件	<p>①対象とする価格形成要因 土壤汚染の有無及びその状態</p> <p>②調査範囲 対象不動産に係る実地調査(目視)並びに対象不動産に係る土壤汚染対策法及び関連条例等調査</p> <p>③評価上の取扱 価格形成要因から除外</p> <p>④条件設定の合理的理由 土壤汚染調査会社による調査の結果、土壤汚染がないと判断されているため。</p>
その他の条件	事業の施行が予定されることにより、当該評価対象地の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとしての価格であること。

3. 価格時点

令和5年1月1日

4. 価格の種類

正常価格

IV. 鑑定評価の依頼目的等

鑑定評価の依頼目的	売却価格決定の参考とするため。
依頼者以外の提出先等	依頼者以外の提出先：なし
	依頼者以外の鑑定評価額の開示先：なし
	鑑定評価額の公表の有無：なし

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当社あて文書を交付して当社及び本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

本鑑定評価は、前記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

VI. 鑑定評価を行った日

令和5年1月26日

VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

関与不動産鑑定士及び 関与不動産鑑定業者の 対象不動産に関する利 害関係等	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害 関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別 の利害関係の有無：いずれもない。
依頼者と関与不動産鑑 定士及び関与不動産鑑 定業者との関係	依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資 本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。
提出先等と関与不動産 鑑定士及び関与不動産 鑑定業者との関係	本鑑定評価書が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本 鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関 係、人間関係及び取引関係の有無：いずれもない

Ⅳ. 対象不動産の確認

1. 物的確認

実地調査	実地調査日	令和5年1月4日外
	実地調査を行った不動産鑑定士	植木 和貴
	立会者	なし
	実地調査を行った範囲	対象地内への立ち入りを除く範囲
	実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由	対象地周囲を囲むように柵が設置されているため
確認資料	土地全部事項証明書、住宅地図、公園、都市計画図、その他	
照合事項	位置、形状、規模	
照合結果	現地踏査の結果、確認資料と照合して対象不動産の位置・形状・規模について、概ね一致していることを確認した。	
評価上採用する数量	公簿数量を採用する。	

2. 権利の態様の確認

所有権	所有者	龍ヶ崎市 殿
	確認に用いた資料	登記事項証明書等
	確認日	令和4年12月27日
所有権以外の権利	対象不動産の使用・収益を制限する賃借権等はないものとして評価する。	

3. 当事者間で事実の主張が異なる事項

特になし。

IV. 鑑定評価額決定の理由の要旨

1. 一般的要因の分析

(1) 景気動向

現在の日本経済は、各種指標を見ると、まず雇用においては、総務省「労働力調査」によれば、令和4年11月の完全失業率（季節調整値）は2.5%で前月に比べ0.1%の低下であり、また完全失業者数は165万人と前年同月に比べ18万人の減少となった。

一方で物価に関しては、令和4年12月の全国の消費者物価指数（2020年=100）は物価の基調を映す生鮮食品を除く総合指数で104.1となり、前月比0.4%の上昇、前年同月比4.0%の上昇となった。

新設住宅着工戸数については、令和4年11月の新設住宅着工戸数は72,372戸となり、前年同月比では1.4%の減少で2ヶ月連続の減少となった。内訳では持家は前年同月比15.1%の減少、貸家は前年同月比11.4%の増加、分譲住宅は前年同月比0.8%の減少（分譲マンションは前年同月比1.8%減、分譲一戸建住宅は前年同月比1.1%減）となった。

(2) 地価の動向

茨城県下の地価は、国土交通省が発表した令和4年地価調査（括弧内は令和3年）によると、住宅地土0.0%（-0.5%）、宅地見込地-0.8%（-1.4%）、商業地+0.3%（-0.2%）、工業地+0.8%（+0.3%）となっており、宅地見込地以外は上昇傾向となっている。

①. 龍ヶ崎市における令和4年地価調査基準地等の変動率

対象地が存する龍ヶ崎市の令和4年地価調査（括弧内は令和3年）では市街化区域住宅地+0.5%（-0.3%）、市街化調整区域住宅地-1.4%（-1.4%）、商業地-0.3%（-0.5%）、工業地+1.9%（±0.0%）となっており、住宅地及び工業地は上昇に転じており、商業地は下落幅が縮小し横這いに近い水準になっている。

また、令和4年地価公示（括弧内は令和3年）については市街化区域住宅地-0.3%（-0.5%）、市街化調整区域住宅地-1.0%（-1.0%）、宅地見込地-0.9%（-1.8%）、商業地-0.2%（-0.2%）、工業地±0.0%（±0.0%）となっていた。

②. 本鑑定評価において採用した地価変動率

番号	所在	用途地域 (建坪率、容積率)	R2.1.1価格	R3.1.1価格 (年間変動率)	R4.1.1価格 (年間変動率)
(公) 龍ヶ崎 3-1	龍ヶ崎市南中島町字 中畑 283 番 1	1 中専 (60%、200%)	11,000 円/㎡	10,800 円/㎡ (-1.8%)	10,700 円/㎡ (-0.9%)

価格時点までの時点修正率については、上記公示地等の対前年比変動率を基に、採用事例地周辺の状況、最近の経済状況・不動産市況等の影響を勘案して、取引事例比較法の試算において以下の地価変動率を採用した。

記

R3.1.1～R4.1.1 月率 -0.075% (年率 -0.9%)

R4.1.1～価格時点 月率 -0.075% (年率 -0.9%)

(採用した取引事例・公示地等の時点修正率については、別表-1参照)

4. 鑑定評価方式の適用と鑑定評価額の決定

(1) 鑑定評価方式の適用

本件鑑定評価においては、対象地について取引事例比較法に基づく比準価格、地価公示標準地等に規定した価格（以下、規準価格という）をそれぞれ評定し、求められた比準価格について公的価値尺度として指標的性格を有する規準価格との均衡について充分留意のうえ試算価格の再吟味・整合性の検証を行い、対象地の更地価格を鑑定評価した。

なお、最有效使用の観点から敷地の一体利用が前提であり、控除法適用の前提となる転換後・造成後の更地価格と取引事例比較法による比準価格は同一ものとなり、造成費用も整地・地盤改良等で概ね建築費に含まれる内容のものであるため、控除法は適用しないものとした。

①. 取引事例比較法の適用

本手法は、市場において現実に発生した取引の経済事象を価格判定の基礎にして成立する手法であり、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合に特に有効な手法である。

本手法の適用に当っては、まず同一近隣地域内に下記の標準画地を設定し、同標準画地につき、同一需給圏内の類似地域より適切な取引事例を収集・選択した後、事情補正、時点修正及び標準化補正を施し、次に、事例地近隣との地域格差を把握の上、比較を行って標準画地の比準価格を求めた。

記

※標準画地 … 幅員約15m舗装県道にほぼ等高に接面する地積500m²

(間口約30.0m×奥行約16.5m)程度の中間画地を想定。

次に当該標準画地と、対象地の個別的要因に基づく価格修正をなし、対象地の比準価格を求めた。

イ. 標準画地の比準価格

別表-1のとおり標準画地の比準価格を求めた。(別表-1、-2 参照)

記

標準画地の比準価格 1 m²当り [] 円

①. 対象地の個別的要因を考慮した比準価格の評定

以上によって求められた標準画地の比準価格を基礎として、対象地との間において個別的要因の比較・検討を行い、対象地の比準価格を次の通り評定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(標準画地の比準価格)} & \text{(個別格差)} & \text{(対象地の比準価格)} \\ \text{[REDACTED] 円/m}^2 & \times & \text{[REDACTED] ÷ [REDACTED] 円/m}^2 \end{array}$$

(個別格差)…標準画地を100とする対象地の評点。

〔対象地の個別格差率の判定〕

個別的要因		格差率
(1)街路条件	[REDACTED]	[REDACTED]
(2)交通接近条件	[REDACTED]	[REDACTED]
(3)環境条件	[REDACTED]	[REDACTED]
(4)画地条件(相乗積)	[REDACTED]	[REDACTED]
(5)行政的条件	[REDACTED]	[REDACTED]
(6)その他条件	[REDACTED]	[REDACTED]
個別格差率(相乗積)		[REDACTED]

②. 公示地等に規準した価格

本評定においては、まず標準画地について、地価公示標準地「龍ヶ崎3-1」に規準した価格を取引事例比較法と同様の手順により次のとおり求めた。(別表-1、-2 参照)

記

標準画地の規準価格 1 m²当り [REDACTED] 円

次に対象地の個別的要因に基づく価格修正をなし、規準価格を次の通り評定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(標準画地の規準価格)} & \text{(個別格差)} & \text{(対象地の規準価格)} \\ \text{[REDACTED] 円/m}^2 & \times & \text{[REDACTED] ÷ [REDACTED] 円/m}^2 \end{array}$$

(2) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

以上の手法を用いて求められた各試算価格は、次のとおりである。

比 準 価 格	1m ² 当り	[REDACTED] 円
規 準 価 格	1m ² 当り	[REDACTED] 円

①. 試算価格の調整

イ. 試算価格の再吟味、整合性の検証

比準価格の評定に当っては、同一需給圏内の類似地域に所在し、対象地と代替・競争関係にあり、より価格牽連性が認められる龍ヶ崎市周辺自治体の市街化調整区域内の幹線道路沿いの宅地見込地の取引事例を中心に選択し精度を高めるように努めた。

整合性の検証においては、比準価格の評定では隣接の取手市・稲敷市の県道沿いで熟成度が類似した事例が採用できたため、同一需給圏内における対象地の取引価格水準を適切に把握することが出来た。

ロ. 試算価格が有する説得力に係る判断

比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められた価格である。本件においては市街化調整区域内の県道沿いの取引事例を中心に採用しており、過去事例の分析等からも価格水準は適切に判定されており、市場性を的確に反映した実証的かつ説得性に富む価格である。

以上の諸点を勘案し、比準価格は説得力のある価格であると判断した。

②. 鑑定評価額の決定

以上により求められた価格について、資料の選択・検討及び活用の適否、不動産の価格に関する諸原則、地域分析及び個別分析の適否並びに最近における金融経済情勢、不動産市場の動向等の諸要因による影響をも総合的に考慮し、最後に鑑定評価の手順の各段階について客観的・批判的に再検討を行った結果、いずれも妥当であると判断される。本件においては比準価格は規準価格との均衡を得ていることから比準価格を採用して対象地価格とし、対象地価格に地積を乗じて表記条件に即応した対象不動産の鑑定評価額を次のとおり決定したものである。

記

対象地価格 1 m²当り [REDACTED] 円

$$\begin{array}{lll} \text{(対象地価格)} & \text{(地 積)} & \text{(鑑定評価額)} \\ [REDACTED] 円/m² \times & 334 m² & = [REDACTED] 円 \\ & & ≈ [REDACTED] 円 (端数調整) \end{array}$$

X. 付記事項

不動産鑑定士等の役割分担

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名押印(※)	業務内容
受託業者 植木不動産鑑定	植木 和貴	植木 和貴	◎	・不動産鑑定士の指揮及び鑑定評価の結果の検証
		同上		・鑑定評価の手順の全段階
		同上		・鑑定評価業務の受託審査
		同上		・鑑定評価報告書の審査

(※) 本鑑定評価書に署名押印する不動産鑑定士は、本鑑定評価に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる (◎: 総括不動産鑑定士、○: 総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士)。

以 上

標準画地価格の評定表

別表-1

(I) 比準価格の評定

取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	補修正後価格 (円/m ²)	標準化 補正	地域格差	試算価格 (円/m ²)
A [REDACTED]	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$
B [REDACTED]	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$
C [REDACTED]	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$
D [REDACTED]	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$
試算価格の 調整と 比準価格の 決定	試算価格の調整に当っては、各取引事例の存する地域の実情、価格形成過程等を再検討した結果、A事例は地域格差が大きいため参考に留め、他の3事例の試算価格を開き付けて調整を行い、標準画地の比準価格を下記の通り決定した。					
	記 1m ² 当り [REDACTED] 円					

(II) 規(比)準価格の評定

公示地・基準地価格 (円/m ²)	時点修正	補修正後価格 (円/m ²)	標準化 補正	地域格差	規(比)準価格 (円/m ²)
(公)龍ヶ崎3-1 [REDACTED]	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$

(III) 備考

(i)事情補正

A・B・C・D事例は、正常取引と認められるため補正の要はない。

(ii)時点修正

取引事例A

取引事例B

取引事例C

取引事例D

公示地・基準地



取引事例等の概要と要因格差率

別表-2(1)

※車両記号欄の()内は廃止管理表による管理番号

記号	標準画地	取引事例A(000000958)	取引事例B(000000955)
所在地		龍ヶ崎市大坂町	取手市下高井
地目	雑種地	畠	畠
地積	500m ²	620.00m ² (公導地積)	169.00m ² (公導地積)
取引時点	令和5年1月1日 (価格時点)	令和4年4月15日	令和3年10月8日
取引価格		■■■円/m ²	■■■円/m ²
街路条件	南側幅員約15.0m舗装県道 (ほぼ等高に接面)	北西側幅員約11.0m舗装市道 北東側幅員約2.8m未舗装市道 (ほぼ等高に接面)	北側幅員約18.0m舗装県道 (ほぼ等高に接面)
交通接近	JR常磐線「龍ヶ崎市駅」 東方約3.9km(道路距離)	JR常磐線「龍ヶ崎市駅」 東方約10.7km(道路距離)	関東鉄道常緑線「ゆめみ野駅」 北方約1.0km(道路距離)
環境条件	県道沿いに店舗、事業所、水田、雑種地等が見られる地域 上水道利用可	工業団地に隣接した山林、畠等 が広がる地域 供給処理施設なし	ゆめみ野地区の新興住宅街に隣接する県道沿いの地域 上・下水道利用可
画地条件	開口：約30.0m 奥行：約16.5m 形状：ほぼ整形 接面：中間画地	開口：約19.6m 奥行：約35.0m 形状：不整形 接面：角地	開口：約4.0m 奥行：約45.0m 形状：ほぼ整形 接面：中間画地
行政的条件	市街化調整区域 用途指定なし (建ぺい率60%、容積率200%)	市街化調整区域 用途指定なし (建ぺい率60%、容積率200%)	市街化調整区域 用途指定なし (建ぺい率60%、容積率100%)
標準画地を100とする事例地の評点			
個別的原因の標準化補正	街路 1.00	■■■	■■■
	交通接近 1.00	■■■	■■■
	環境 1.00	■■■	■■■
	画地 1.00	■■■	■■■
	行政 1.00	■■■	■■■
	その他 1.00	■■■	■■■
	相乗積 1.00	■■■	■■■
対象地の近隣地域を100とする事例地近隣地域の評点			
地域要因	街路 1.00	■■■	■■■
	交通接近 1.00	■■■	■■■
	環境 1.00	■■■	■■■
	行政 1.00	■■■	■■■
	その他 1.00	■■■	■■■
	相乗積 1.00	■■■	■■■

取引事例等の概要と要因格差率

別表-2(2)

※事例記号欄の()内は履歴管理表による管理番号

記号	取引事例C(000000956)	取引事例D(000000957)	(公)龍ヶ崎3-1
所在地	取手市小文間	稲敷市柴崎	龍ヶ崎市南中島町字中畑283番1
地目	雑種地	雑種地	畠
地積	436.00m ² (公簿地積)	425.00m ² (公簿地積)	1,517m ²
取引時点	令和3年9月27日	令和4年5月16日	令和4年1月1日
取引価格	■円/m ²	■円/m ²	■円/m ²
街路条件	北東側幅員約22.0m舗装県道 南西側幅員約5.0m舗装市道 (ほぼ等高に接面)	東側幅員約15.0m舗装県道 北側幅員約1.8m未舗装市道 (ほぼ等高に接面)	北東側幅員約3.0m舗装市道 (ほぼ等高に接面)
交通接近	J R 常磐線「取手駅」 東方約4.5km(道路距離)	J R 成田線「滑河駅」 北西方約8.8km(道路距離)	J R 常磐線「龍ヶ崎市駅」 南東方約1.5km(道路距離)
環境条件	畠が多い中に住宅、事業所等が散在する地域 上水道利用可	県道沿いの山林が多い中に事業所等が散在する地域 上水道利用可	周辺の宅地化が進む熟成度の高い地域 上・下水道利用可
画地条件	間口:約15.0m 奥行:約30.0m 形状:ほぼ長方形 接面:二方路画地	間口:約13.0m 奥行:約35.0m 形状:不整形 接面:角地	形状:長方形(L:0:2.0) 中間画地 利用現況:畠
行政的条件	市街化調整区域 用途指定なし (建ぺい率60%、容積率100%)	市街化調整区域 用途指定なし (建ぺい率60%、容積率200%)	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

個別的原因の標準化補正	標準画地を100とする事例地・公示地・基準地の評点					
	街路	■	■	■	■	■
	交通接近	■	■	■	■	■
	環境	■	■	■	■	■
	画地	■	■	■	■	■
	行政	■	■	■	■	■
	その他	■	■	■	■	■
	相乗積	■	■	■	■	■

地域要因	対象地の近隣地域を100とする事例地・公示地・基準地近隣地域の評点					
	街路	■	■	■	■	■
	交通接近	■	■	■	■	■
	環境	■	■	■	■	■
	画地	■	■	■	■	■
	行政	■	■	■	■	■
	その他	■	■	■	■	■
	相乗積	■	■	■	■	■

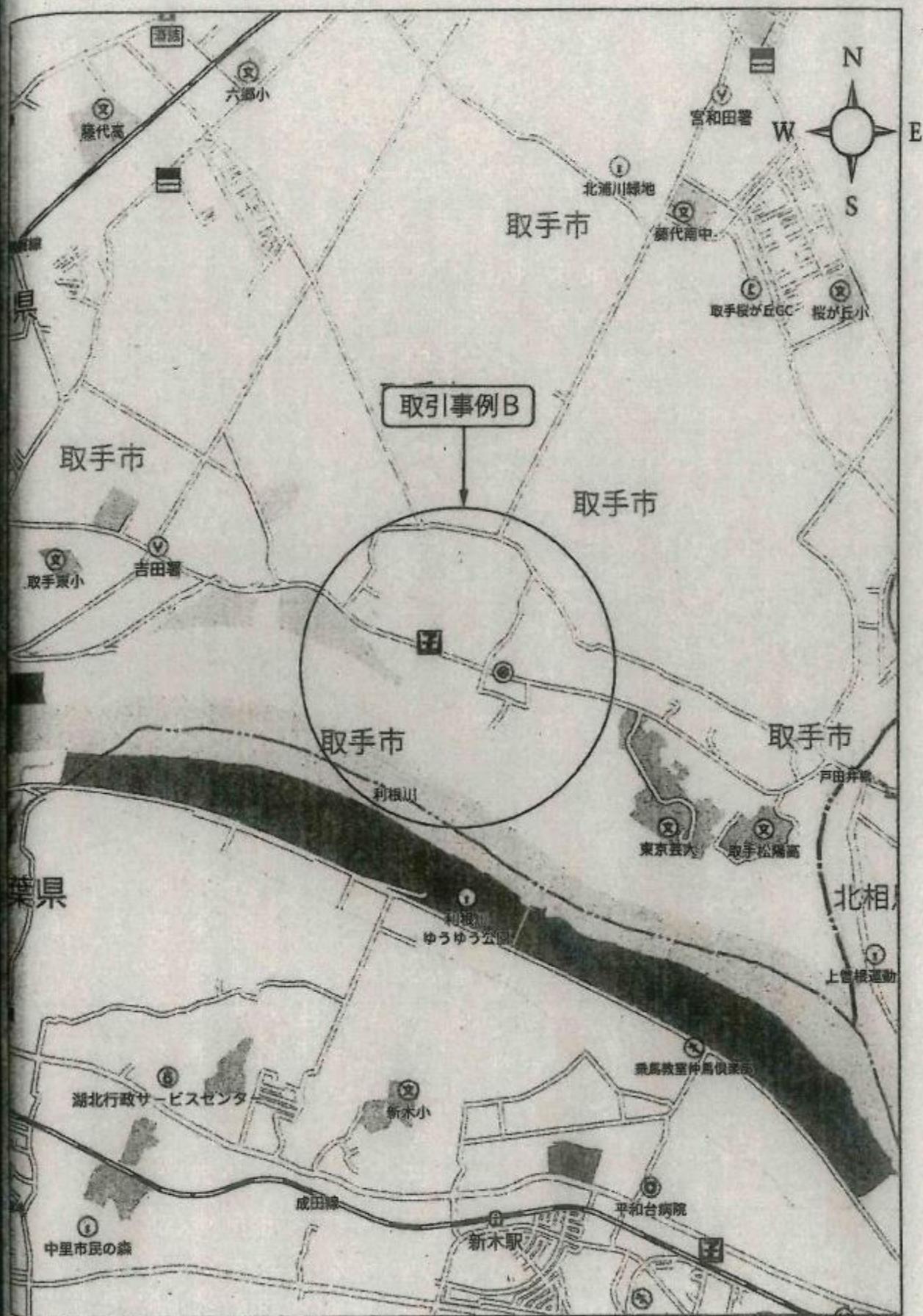
位置図



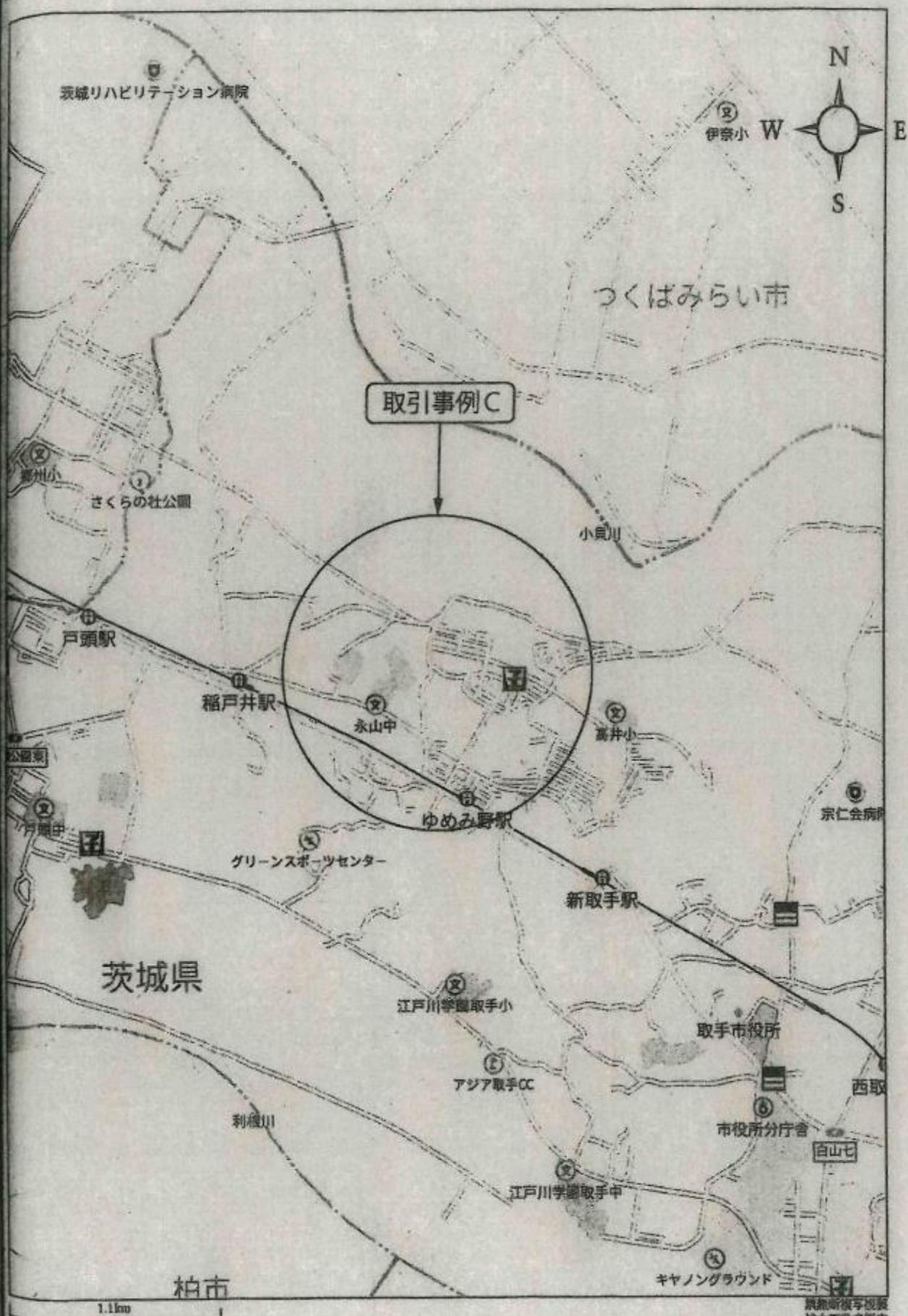
位置図



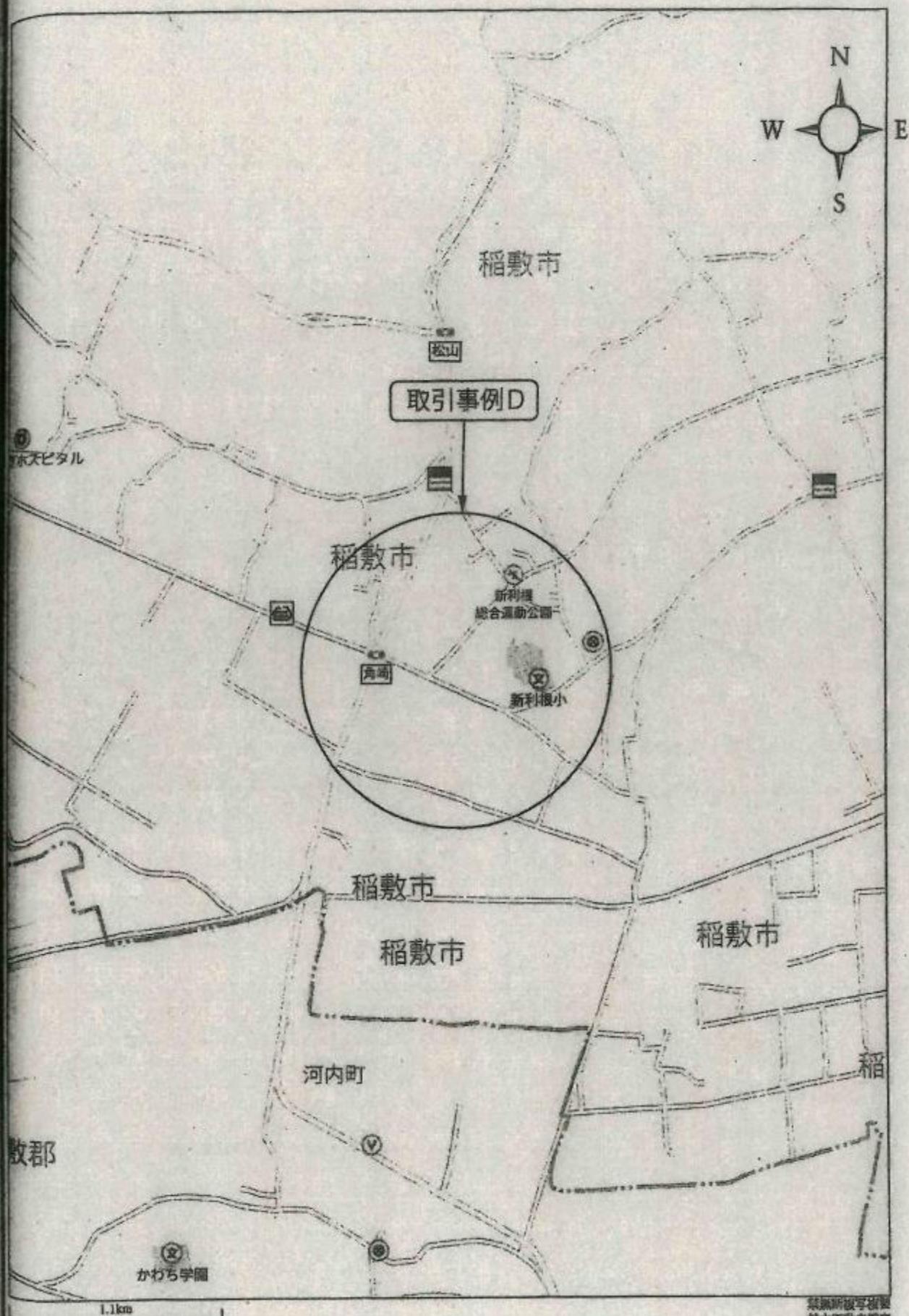
位置図



位置図



位置図



土地価格の状況（地価公示、地価調査）

	所在地	単価 (円/㎡)	地積 (㎡)	用途地域	建ぺい率 容積率	接道及びインフラの状況	備考
当該地	川原代町字四区6314番1	■■■	334	市街化調整区域	60 200	南側：15m県道、東側：側道	
R4 地価 公示	川原代町字下田5425番2	21,300	1,740	市街化調整区域	60	北西側：28m県道	
R4 地価 公示	八代町字宮下前1051番1	10,200	819	市街化調整区域	60 200	ガス・水道 下水	
R4 地価 公示	牛久市久野町687番	10,800	669	市街化調整区域	60 200	北西：4m市道 水道	
R4 地価 調査	川原代町字道仙田2868番4外	9,800	502	市街化調整区域	60 200	南側：3.5m市道 -----	
R4 地価 調査	若柴町字上町889番3	11,600	267	市街化調整区域	60 200	北東側：6.5m市道 水道・ガス	



令和5年3月1日

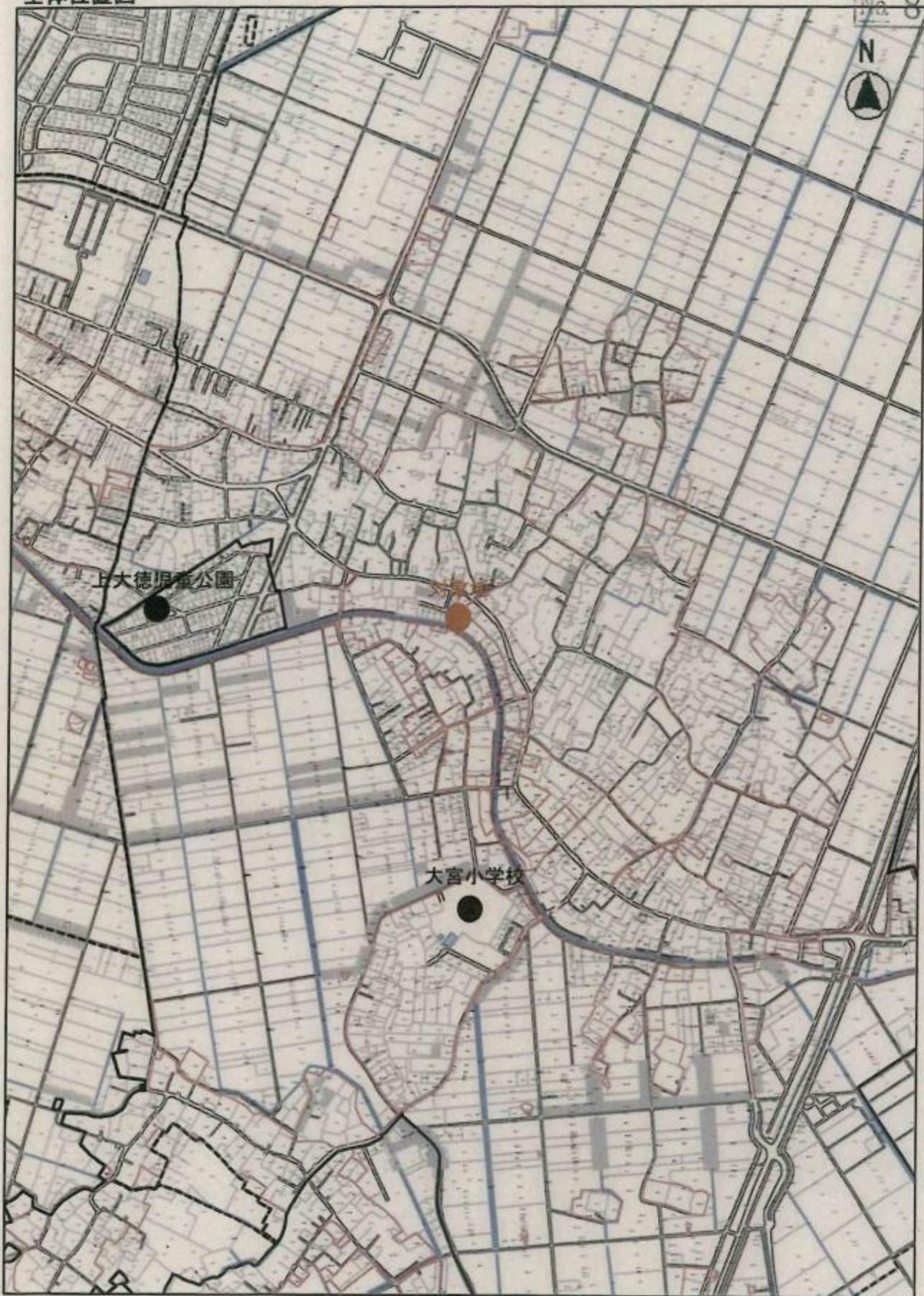
都市計画課長 殿

財政課長

調整会議諮問申請書

目的	市有財産の売却（土地）		
売買予定時期	令和5年7月		
土地の所在 (面積)	龍ヶ崎市大徳町字上大徳71番6 292m ²		
予算措置種別	(土地売払い収入)	単価	総額
売買における 特記事項	農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要		
添付書類	<ol style="list-style-type: none">1 全体位置図2 位置図3 登記事項証明書4 公図5 座標面積計算書6 不動産鑑定士による調査報告書		

全体位置図



縮尺 1:10000

100 50 0 100 200

位置図



公用 茨城県龍ヶ崎市大徳町 71-6

全部事項証明書

(土地)

10

表題部 (土地の表示)			調製 平成18年8月14日	不動産番号 0504000311786
地図番号 F2 51-2	筆界特定	余白		
所在 龍ヶ崎市大徳町字上大徳			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】	
71番6	田	290	71番1から分筆 〔昭和62年10月13日〕	
余白	畑	292	②年月日不詳変更 ③錯誤 国土調査による成果 〔平成17年11月25日〕	
余白	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項 の規定により登記 平成18年8月14日	

権利部(甲区) (所有権に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和63年3月10日 第2558号	原因 昭和63年2月29日売買 所有者 余白 順位2番の登記を移記
	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項 の規定により登記 平成18年8月14日
2	所有権移転	平成29年8月22日 第6523号	原因 平成29年8月3日寄付 所有者 龍ヶ崎市



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和4年5月23日
水戸地方法務局龍ヶ崎支局

登記官

荒川典男



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D81530 (1/1)

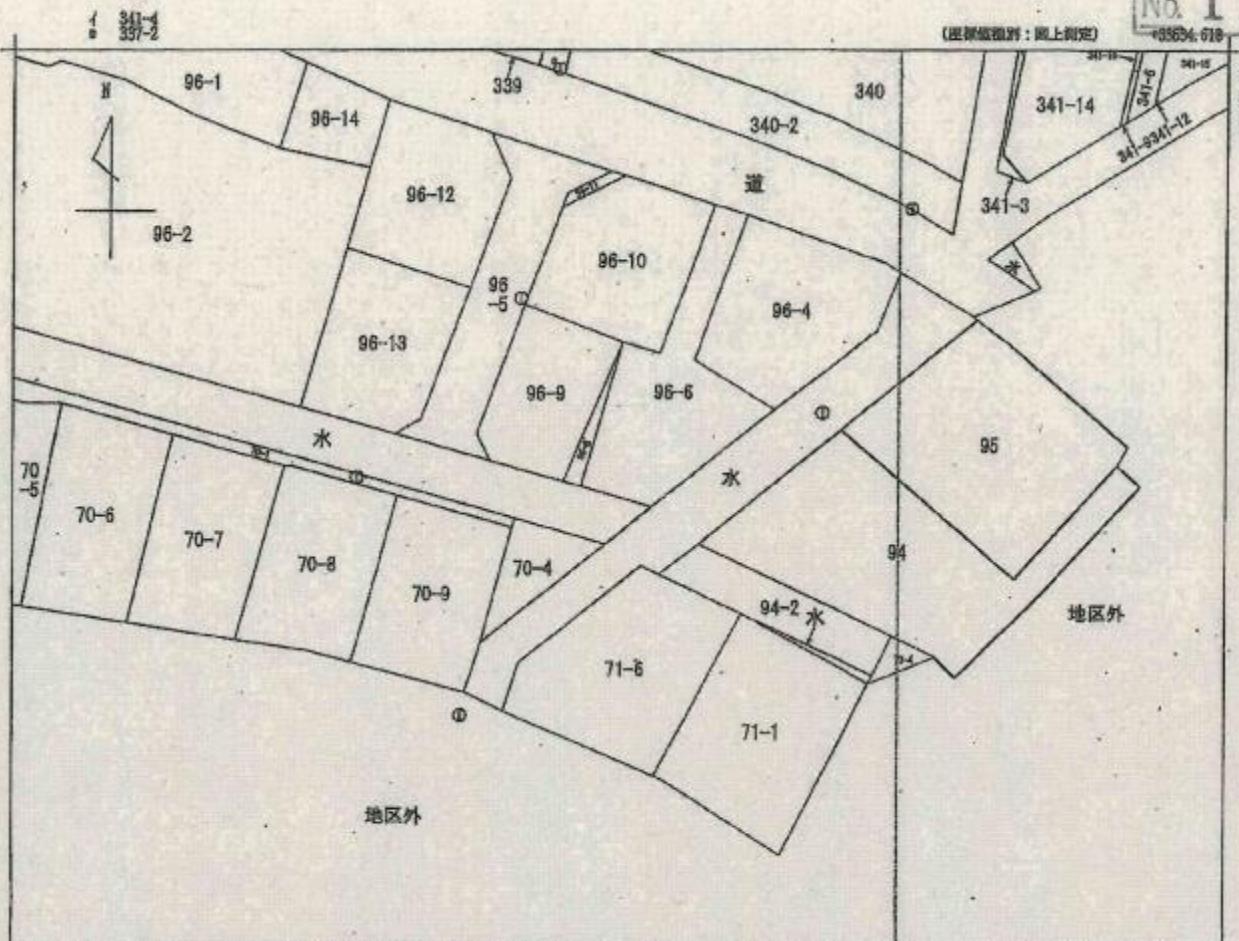
1/1

資料

No. 11

(壓縮空氣對：圖上測定)

-93634-678-



13526-618

(注) 地図上に示す位置は、国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	龍ヶ崎市大徳町字上大徳					地番	71番6		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地図
作成 年月日	平成17年2月			備付 年月日 (原因)	平成18年9月15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。

令和4年5月23日
水戸地方法務局龍ヶ崎支局

請求番号：18-1
(1/1)

荒川泉男



公用

(副)

資料
No. 13

調査報告書

(龍ヶ崎市大徳町字上大徳 71 番 6)

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員

植木不動産鑑定

〒301-0042

茨城県龍ヶ崎市長山4-2-16

TEL 0297-65-7188

FAX 0297-65-7798

第R508号

令和5年 2月27日

龍ヶ崎市長 萩原 勇 殿

ご依頼の不動産鑑定評価について次のとおりご報告申し上げます。

茨城県龍ヶ崎市長山4-2

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連

植木不動産鑑定士

総括不動産鑑定士

植木和貴

本件価格調査に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他のいかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格調査を行った。

I. 調査価額

金 [] 円 ([] 円/m²)

上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある。

本価格等調査は、下記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示は想定していない。

上記の結果は、下記の価格等調査の条件を前提としている。

II. 対象不動産の表示

所在・地番	現況地目	権利の内容	権利者	数量(m ²)		
(土地)						
龍ヶ崎市大徳町	宇上大徳	71番6	畠	所有権	龍ヶ崎市	292.00

III. 価格調査等の基本的事項

種別	農地地域、畠地
類型	自作地
価格等調査の条件	
①対象確定条件	土地全部事項証明書に記載の数量により、対象地価格を査定する。
②想定上の条件	なし。
③調査範囲等条件	土壤汚染の有無、地下埋設物については、考慮外とすること。
価格等調査の時点	令和5年1月1日
価格等を求める方法	1事例による取引事例比較法を適用し、対象地価格を求める。

IV. 依頼目的、利用者の範囲等

価格調査等の依頼目的	払下価格の参考のため。
利用者の範囲	(1) 依頼者： 表紙に記載のとおり (2) 依頼者以外の者への提出の有無： なし (3) 調査価格の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先： なし (4) 調査価格公表の有無： なし
利用者の判断に大きな影響を与えるないと判断される理由	対象不動産は農地であり、依頼目的・利用者の範囲を勘案した結果、利用者の判断に大きな影響を与えないとして判断した。
事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性	後日、本調査価格が公表されることとなる場合又は上記で記載した開示・提出先が広がる場合には、当該公表・開示又は提出の前に当事務所宛文書等を交付して、当事務所及び本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由

本調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は、次のとおりである。

(主な相違点)

調査範囲等条件：公法上の規制等に関する役所調査は行わず、また土壤汚染、地下埋設物についても考慮外とすること。

適用する価格等調査の手法：1事例による取引事例比較法をもって試算価格を査定。

(当該相違の合理的な理由)

調査範囲等条件：農地として利用されてきた土地であり、他の用途で利用された形跡がないため。

適用する価格等調査の手法：同一需給圏内に有用な指標となる取引事例が存するため。

V. 價格等調査を行った年月日

令和5年2月21日

VI. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。

2. 依頼者と関与不動産鑑定士等との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

3. 提出先等と関与不動産鑑定士等との関係

本調査価格が依頼者以外の者へ開示される場合の当該開示先又は本調査報告書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

VII. 対象不動産の確認

実地調査日	令和5年2月16日
確認資料	住宅地図、公園、土地全部事項証明書等

Ⅶ. 調査価額決定の理由の要旨

1. 価格形成要因の分析

(1) 地価動向

茨城県：農地 (R4.3.31現在)	田・10a価格 630,253円	年間変動率 -2.5%	畠・10a価格 621,428円	年間変動率 -1.9%	一般財団法人日本不動産研究所の田畠価格及び賃借料額による。
茨城県・調査・農用地区域内 (R3年)	773,000円	-0.6%	773,000円	+0.8%	全国農業会議所の田畠売買価格等に関する調査結果による。

(2) 地域分析

近隣地域					
範 囲 (対象地の中心から)	方位	東	西	南	北
	範囲	80m	0m	100m	40m
街路条件	幅員	3.6m	配置	難あり	系統連続性
交通接近条件	関東鉄道竜ヶ崎線「竜ヶ崎」駅の東方約2.6km(道路距離、以下同様)				
自然的条件	日照	普通程度	灌漑	普通程度	排水
	地域の特性 市街化区域に隣接して畠地、住宅が混在する地域				
行政的条件	市街化区域等	市街化調整区域		用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	60%		容積率	200%
	その他	農業振興地域			

(3) 個別的原因の分析

位置及び交通	鉄道	関東鉄道竜ヶ崎線「竜ヶ崎」駅の東方 約2.6km		
土地の形状・規模	ほぼ台形	間口：約18.0m	奥行：約20.0m	292.00m ²
接面街路	方位	南東		
	種別	法定外道路		
	幅員	3.6m		
地勢	ほぼ平坦である			
日照・灌漑・排水等	日照：普通程度	灌漑：普通程度	排水：普通程度	
土地の利用現況	畠地である。			
公法上の規制	市街化区域等	市街化調整区域	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他	農業振興地域、農用地外		
土地の最有效使用の判定	畠地としての使用と判定した。			

2. 評価方式の適用と調査価額の決定

(1)評価の手順並びに基本方針

取引事例と標準画地との価格形成要因を比較検討して、標準画地価格を求め、当該価格と対象地の個別的要因の比較検討を行い、対象地価格を求めた。

(2)標準画地価格

■ 円/m² 別表-1参照

(3)個別格差

街路条件	■	■■■■■
接近条件	■	■■■■■
自然的条件	■	■■■■■
画地条件(相乗積)	■	■■■■■
行政的条件	■	■■■■■
その他条件	■	■■■■■
個別格差率(相乗積)	■	

(4)対象地価格

標準画地価格	■■■円/m ²
個別格差率	■■■
対象地価格	■■■円/m ²

(5)調査価格

(対象地価格) ■■■円/m² × (地 積) 292.00m² = (調査価額) ■■■■■円

標準画地価格の評定表

〔I〕比準価格

取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	補修正後価格 (円/m ²)	標準化 補正	地域格差	試算価格 (円/m ²)
A [REDACTED]	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\times \frac{[REDACTED]}{[REDACTED]}$	$\approx [REDACTED]$
[REDACTED]						
[REDACTED]						
試算価格の 調整と 比準価格の 決定		同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より比準を行い上記の試算価格が得られた。試算価格の調整に当っては、取引事例の存する地域の実情、価格形成過程等を再検討した結果、上記試算価格を妥当なものと認め、試算価格としての比準価格を下記のとおり決定した。				
						記 1m ² 当り [REDACTED] 円

〔II〕備 考

(i)事情補正 A事例: [REDACTED]

(ii)時点修正

本価格調査における価格時点(令和5年1月1日)までの時点修正率については、昨今の一般経済情勢、農産物価格の動向、農地価格の推移の動向、並びに事例地近隣の実情を勘案のうえ、次の変動率を採用した。

R3年9月16日～価格時点
取引事例A [REDACTED]

取引事例等の概要と要因格差率

別表-2

記号	標準面地		取引事例A			
所在地	龍ヶ崎市大徳町71番6付近		龍ヶ崎市大徳町宇宮前			
地目	畑		畑			
地積	300.00m ²		1,256.00m ² (公簿地積)			
取引時点	令和5年1月1日 価格時点		令和3年9月16日			
取引価格			■円/m ²			
街路条件	種別	法定外道路	種別	市道		
	方位	南	方位	東		
	幅員	3.6m	幅員	3.6m		
	舗装	未舗装	舗装	あり		
交通接近 (道路距離)	関東鉄道竜ヶ崎線 「竜ヶ崎駅」		関東鉄道竜ヶ崎線 「竜ヶ崎駅」			
	東 2.60km		東 3.20km			
	周囲	市街化区域に隣接して畠地、住宅が混在する地域	周囲	集落内に農地が広がる地域		
自然的 条件	土壤	普通程度	土壤	普通程度		
	日照	普通	日照	普通		
	灌漑	普通	灌漑	普通		
	排水	普通	排水	普通		
面地条件	間口	15.0m	間口	70.6m		
	奥行	20.0m	奥行	24.0m		
	形状	ほぼ長方形	形状	不整形		
行政的 条件	接面	中間面地	接面	中間面地		
	市街化調整区域 用途指定なし (建ぺい率60%、容積率200%)		市街化調整区域 用途指定なし (建ぺい率60%、容積率200%)			
	標準面地を100とする事例地の評点					
個別的 要因 の標準化 補正	街路		■			
	交通接		■			
	自然		■			
	面地		■	■		
	行政		■			
	その他		■			
	相乗積		■			
対象地の近隣地域を100とする事例地の近隣地域の評点						
地域 要因	街路		■	■		
	交通接		■			
	自然		■			
	行政		■			
	その他		■			
	相乗積		■			

農地取引状況（龍ヶ崎市内）

資料
No. 14

	所在地	取引総額（円）	面積（m ² ）	1m ² 単価（円）	取引時期
1	龍ヶ崎市 貝原塚町	600,000	1,500	400	R03/10-12月
2	龍ヶ崎市 川原代町	440,000	2,200	200	R04/01-03月
3	龍ヶ崎市 佐貫町	960,000	150	6,400	R03/10-12月
4	龍ヶ崎市 佐沼町	170,000	2,500	68	R03/10-12月
5	龍ヶ崎市 大徳町	16,000	310	52	R03/10-12月
6	龍ヶ崎市 豊田町	370,000	1,800	206	R04/01-03月
7	龍ヶ崎市 駒柴町	100,000	920	109	R04/01-03月
8	龍ヶ崎市 駒柴町	110,000	1,500	73	R03/10-12月
9	龍ヶ崎市 若柴町	250,000	195	1,282	R04/01-03月

国土交通省の土地総合情報システム（不動産取引価格情報検索）より作成

田畠の区別不明