

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 7 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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 1 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 17 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、株式会社商工組合中央金庫、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 1 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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）
4	2,560,000 2,048,000		512,000	7,777	0



物 件 目 録

4 所 在 潮来市新宮
地 番 1937番6
地 目 宅地
地 積 298.40平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

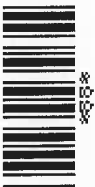
なし

《 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な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、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

4 所 在 潮来市新宮
地 番 1937番6
地 目 宅地
地 積 298.40平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第176号
(物件4)

令和7年4月22日受理

令和7年7月11日提出

(評価人 説田賢哉)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

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

4	所	在	潮来市新宮
	地	番	1 9 3 7 番 6
	地	目	宅地
	地	積	2 9 8 . 4 0 平方メートル

(土地用)

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4	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地 (物件4)	
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(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目的外建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し占有している ☒ 上記の者が 更地 の状態で占有している ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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)	
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B弁護士 (亡A相続財産清算 人)	1 本件土地は特に使用しておらず誰にも貸していません。

(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 本物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の大部分には雑草が繁茂しており、地表の状態等は不明である。
- 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)

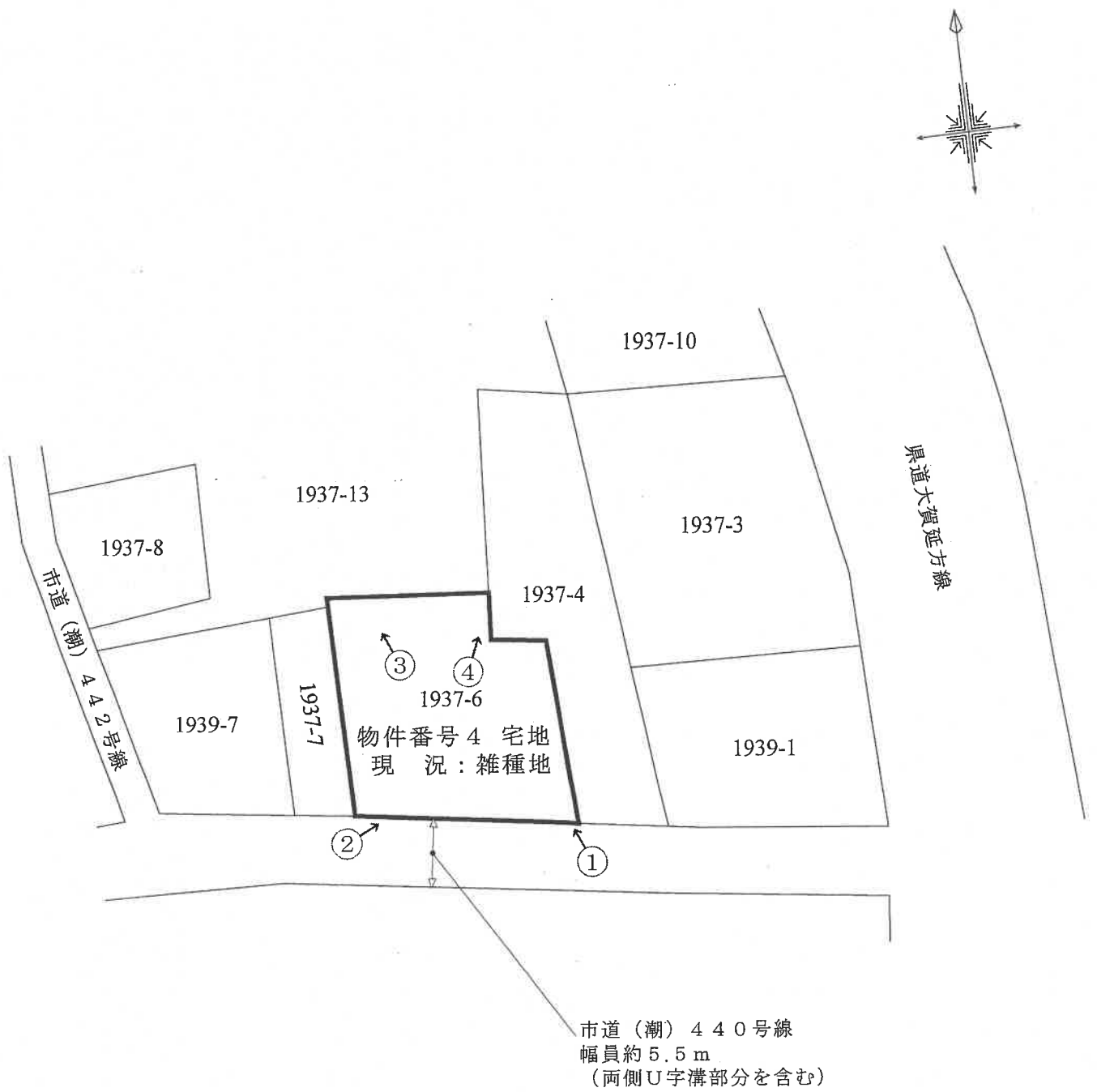
(調査経過用)

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23日(水)	当 庁	■潮来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30日(水) 14:25—14:28	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月28日(水)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年6月17日(火) 11:50—11:55	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : — :		
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



←○写真撮影位置方向
(6枚目)

縮尺 1 / 500

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 6年（ケ）第 176号
令和 7年 4月22日 受 命
令和 7年 6月17日 現地調査
令和 7年 7月 2日 評 価
令和 7年 7月 8日 提 出
分冊番号 5－3

水戸地方裁判所 御中

評 価 書
物件番号 4

評価人 不動産鑑定士
説田 賢哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件4	金 2, 5 6 0, 0 0 0 円

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も民事執行法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
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 宅 地	雑種地

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4）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿島線「延方」駅の南西方道路距離約300m	
付 近 の 状 況	国道背後において空き地も介在する中、共同住宅・事業所・住宅等が混在する地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件4 地積 : 298.40㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	画地の南側約5.5m舗装市道 ※両側U字溝部分含む幅員 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	雑草・雑木等が生い茂っている。外観からは、地表における産業廃棄物等が投棄されているかは不明である。よって、地表ないし地中に廃棄物・土壌汚染の原因物質等が存する可能性は不明であるので留意が必要である。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 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、前面道路に施設管は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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。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。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	仮に地表ないし地中に産業廃棄物等が存し、地上ないし地中の廃棄物等を掘り起こし適正に処置をする場合、1立米当り6,000円～30,000円程度費用がかかり、また外部から土を搬入する場合、1立米当り2,000円程度費用が発生する。（地中に埋め立てられている内容物によって異なり、費用はあくまでも概算である。）当該原状復帰工事を施した場合、本件評価額を相当上回る可能性（マイナスの評価）があるため、充分にご留意下さい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	15,200	0.95	298.40	4,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 潮来-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108.2 = 15,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
4	4,310,000			0.85	0.70	2,560,000
一括価格（合計）						2,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項の内容等を考慮

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 潮来-6

所 在：潮来市宮前2丁目37番14

地 目：宅 地

価 格：16,500円／㎡

位 置：JR鹿島線「延方」駅の北方道路距離約130m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：213㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側8.8m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・地積測量図
- 4 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 潮来市日の出七丁目 |
| | 地 | 番 | 9番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 潮来市日の出七丁目 |
| | 地 | 番 | 9番10 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1119平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 潮来市日の出八丁目 |
| | 地 | 番 | 8番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1705平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 潮来市新宮 |
| | 地 | 番 | 1937番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 298.40平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 潮来市新宮南 |
| | 地 | 番 | 1498番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 499.17平方メートル |



物件目録

6	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1498番1
	地	目	宅地
	地	積	31.83平方メートル
7	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1499番2
	地	目	宅地
	地	積	260.62平方メートル
8	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1499番5
	地	目	宅地
	地	積	19.83平方メートル
9	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1515番1
	地	目	宅地
	地	積	127.21平方メートル
10	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1515番4
	地	目	宅地



物件目録

	地積	21.40平方メートル
11	所在	潮来市新宮南
	地番	1516番1
	地目	宅地
	地積	999.40平方メートル
12	所在	潮来市新宮南
	地番	1520番
	地目	宅地
	地積	320.00平方メートル
13	所在	潮来市新宮南
	地番	1520番1
	地目	宅地
	地積	64.15平方メートル
14	所在	潮来市新宮南1516番地1、1520番地、1520番地1、1498番地、1498番地1
	家屋番号	1516番1
	種類	旅館
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根5階建
	床面積	1階 910.60平方メートル



22

物件目録

2階 475.75平方メートル
3階 294.75平方メートル
4階 294.75平方メートル
5階 196.20平方メートル

15 所 在 潮来市新宮南1498番地

家屋 番号 1498番の1

種 類 旅館

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 150.71平方メートル
2階 131.66平方メートル

16 所 在 潮来市新宮南1498番地

家屋 番号 1498番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 41.40平方メートル

17 所 在 潮来市新宮南1516番地1

家屋 番号 1516番1の2

種 類 料理店

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 114.27平方メートル

18 所 在 潮来市新宮南

地 番 1516番3



物 件 目 録

	地	目	田
	地	積	10平方メートル
19	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1516番5
	地	目	田
	地	積	32平方メートル
20	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1528番1
	地	目	畑
	地	積	403平方メートル
21	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1529番1
	地	目	畑
	地	積	119平方メートル
22	所	在	潮来市新宮南
	地	番	1529番3
	地	目	畑
	地	積	69平方メートル

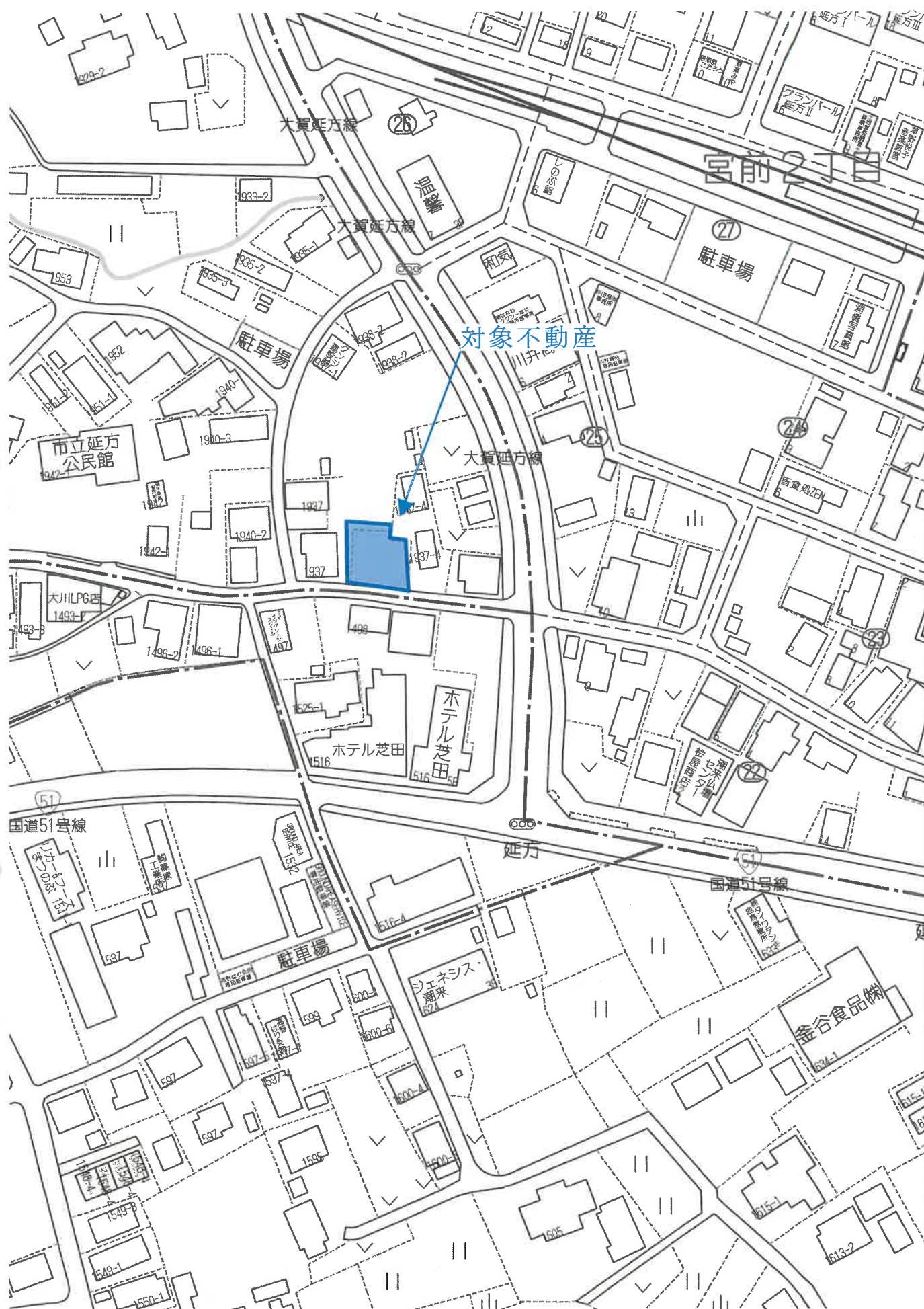


物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図





縮尺 1 / 6 0 0

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5月27日 水戸地方方法務局鹿嶋支局

登記官

整理番号 308560

前 1937-2 後 V

地番 乙 1937-56, -2

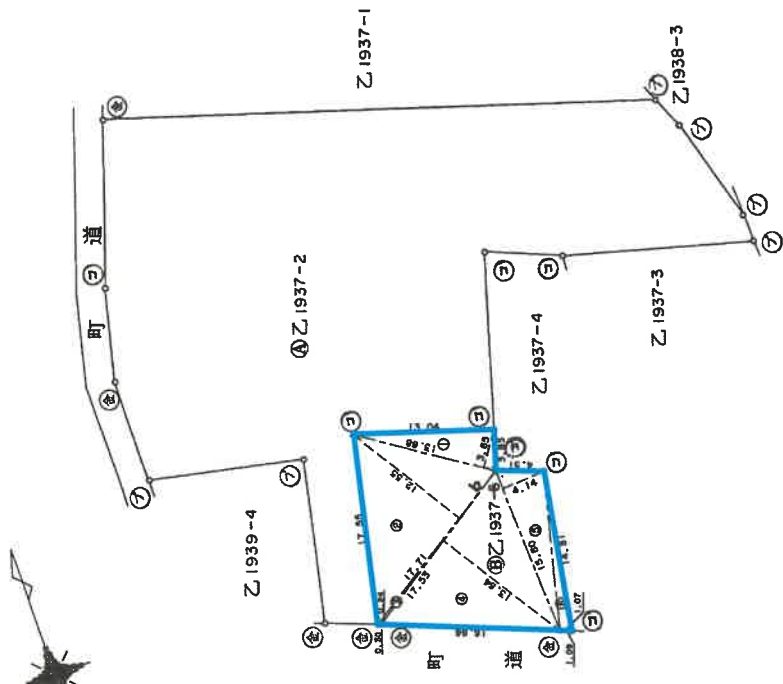
土地の所在 行方郡水戸市大字上ノ下

1937-2 H16.11.24 1937-1に合算

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	13.68	3.65	49.9320
2	17.71	12.55	222.2605
3	17.71	0.24	4.2504
4	17.53	13.64	239.1092
5	15.80	4.14	65.4120
6	14.81	1.07	15.8467
倍面積			596.8108
面積			298.40540
地積			298.40 m ²

残地番 公簿	乙 1937-2	総計
	1584.72	298.40540
		1286.31460
		1286.31 m ²



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック板
③	コンクリート板
④	金網

作製者

(平成8年9月30日作製)

申請人

縮尺 1/500

(長縮尺)

H8.10.16

土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500