

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月15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 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 4時30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 3月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 潮来市潮来字西一丁目  
地 番 7番イ  
地 目 宅地  
地 積 269.89平方メートル

2 所 在 潮来市潮来字西一丁目  
地 番 8番2  
地 目 宅地  
地 積 226.44平方メートル

3 所 在 潮来市潮来字西一丁目  
地 番 8番イ  
地 目 宅地  
地 積 38.59平方メートル

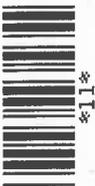
4 所 在 潮来市潮来字西一丁目  
地 番 9番  
地 目 宅地  
地 積 621.48平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

5 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2



## 物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 181.43平方メートル  
2階 76.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮来 7番イの1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階部分 94.49平方メートル  
2階部分 73.22平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 181.43平方メートル  
2階 76.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮来 7番イの2  
種 類 店舗  
構 造 木造スレート葺1階建  
床 面 積 1階部分 82.02平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月26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1～6】

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4】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号9番）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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

---

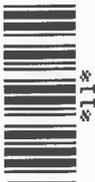
---

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

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目               |
|   | 地 番        | 7番イ                      |
|   | 地 目        | 宅地                       |
|   | 地 積        | 269.89平方メートル             |
| 2 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目               |
|   | 地 番        | 8番2                      |
|   | 地 目        | 宅地                       |
|   | 地 積        | 226.44平方メートル             |
| 3 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目               |
|   | 地 番        | 8番イ                      |
|   | 地 目        | 宅地                       |
|   | 地 積        | 38.59平方メートル              |
| 4 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目               |
|   | 地 番        | 9番                       |
|   | 地 目        | 宅地                       |
|   | 地 積        | 621.48平方メートル             |
|   | (現況)       |                          |
|   | 地 目        | 山林一部宅地                   |
| 5 | (一棟の建物の表示) |                          |
|   | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2 |



## 物件目録

構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 181.43平方メートル  
2階 76.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 潮来 7番イの1  
種類 居宅  
構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階部分 94.49平方メートル  
2階部分 73.22平方メートル

### 6 (一棟の建物の表示)

所在 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2  
構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 181.43平方メートル  
2階 76.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 潮来 7番イの2  
種類 店舗  
構造 木造スレート葺1階建  
床面積 1階部分 82.02平方メートル



令和7年(ケ)第40号  
令和7年4月18日受理  
令和7年6月24日提出  
(評価人 河村直行)

## 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

- |   |                       |                  |   |
|---|-----------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目<br>積 | 潮来市潮来字西一丁目<br>7番イ<br>宅地<br>269.89平方メートル                                     |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目<br>積 | 潮来市潮来字西一丁目<br>8番2<br>宅地<br>226.44平方メートル                                     |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目<br>積 | 潮来市潮来字西一丁目<br>8番イ<br>宅地<br>38.59平方メートル                                      |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目<br>積 | 潮来市潮来字西一丁目<br>9番<br>宅地<br>621.48平方メートル                                      |
| 5 | (一棟の建物の表示)            |                  |   |
|   | 所<br>構<br>床面積         | 在<br>造<br>積      | 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2<br>木造スレート葺2階建<br>1階 181.43平方メートル<br>2階 76.59平方メートル |
|   | (専有部分の建物の表示)          |                  |   |
|   | 家屋番号<br>種<br>構<br>床面積 | 号<br>類<br>造<br>積 | 潮来7番イの1<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階部分 94.49平方メートル<br>2階部分 73.22平方メートル         |

物 件 目 録

6 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 181.43平方メートル  
2階 76.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 潮来7番イの2  
種 類 店舗  
構 造 木造スレート葺1階建  
床 面 積 1階部分 82.02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)	
建物	物件5	
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が異なる ( <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (亡A相続財産清算人B) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 居宅 (空き家と思われる。) として管理している <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)	
管理費等の状況		
管理費等照会先		
その他の事項	建物内には家財道具一式など、多量の残置物 (遺影、遺骨を含む。) がある。	
土地	物件1～4	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林一部宅地 (物件4)	
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"/> 土地所有者 (亡A相続財産清算人B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C相続人) <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が物件1～3土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が物件4土地上に目的外建物 (空き家と思われる。) を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> (物件4土地につき) 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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		
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  
(3枚目)

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)	
建物	物件6	
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (亡A相続財産清算人B) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 店舗 (閉業) として管理している <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)	
管理費等の状況		
管理費等照会先		
その他の事項	建物内には多量の残置物がある。	
土地	物件1～4	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林一部宅地 (物件4)	
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"/> 土地所有者 (亡A相続財産清算人B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C相続人) <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が物件1～3土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が物件4土地上に目的外建物 (空き家と思われる。) を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> (物件4土地につき) 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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		
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  
(4枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 ( 平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡C相続人
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(亡A相続財産清算人))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和 年 月 日
最初の契約等	契約日 昭和 年 月 日
	期間 昭和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎金円 (毎 限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(5枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)	
所 在	茨城県潮来市潮来字西一丁目9番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 9番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概 略)	1階 81.54平方メートル 2階 37.26平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C相続人) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年5月30日ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

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 本件不動産は空き家になっているようです。 2 当職は本件不動産の鍵を管理していません。 3 目的外建物について何も知りませんし、物件4土地について誰かに占有権原を認めたわけでもありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(7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 本件建物内には多量の動産が残されており、物件5建物（居宅）には遺影や遺骨なども残置されていた。なお近隣住民の陳述によると、物件5建物に亡A相続人が出入りしている可能性があるとのことだった。
- 3 物件4土地には雑木や雑草が密に繁茂しており、立ち入ることも見通すことも出来なかった。しかしながら近隣住民の許可を得て、近隣住宅の敷地から物件4土地を見ると、家屋番号9番で登記された建物と思われる目的外建物1棟と、物置と思われる工作物が視認できた。
- 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3乃至5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

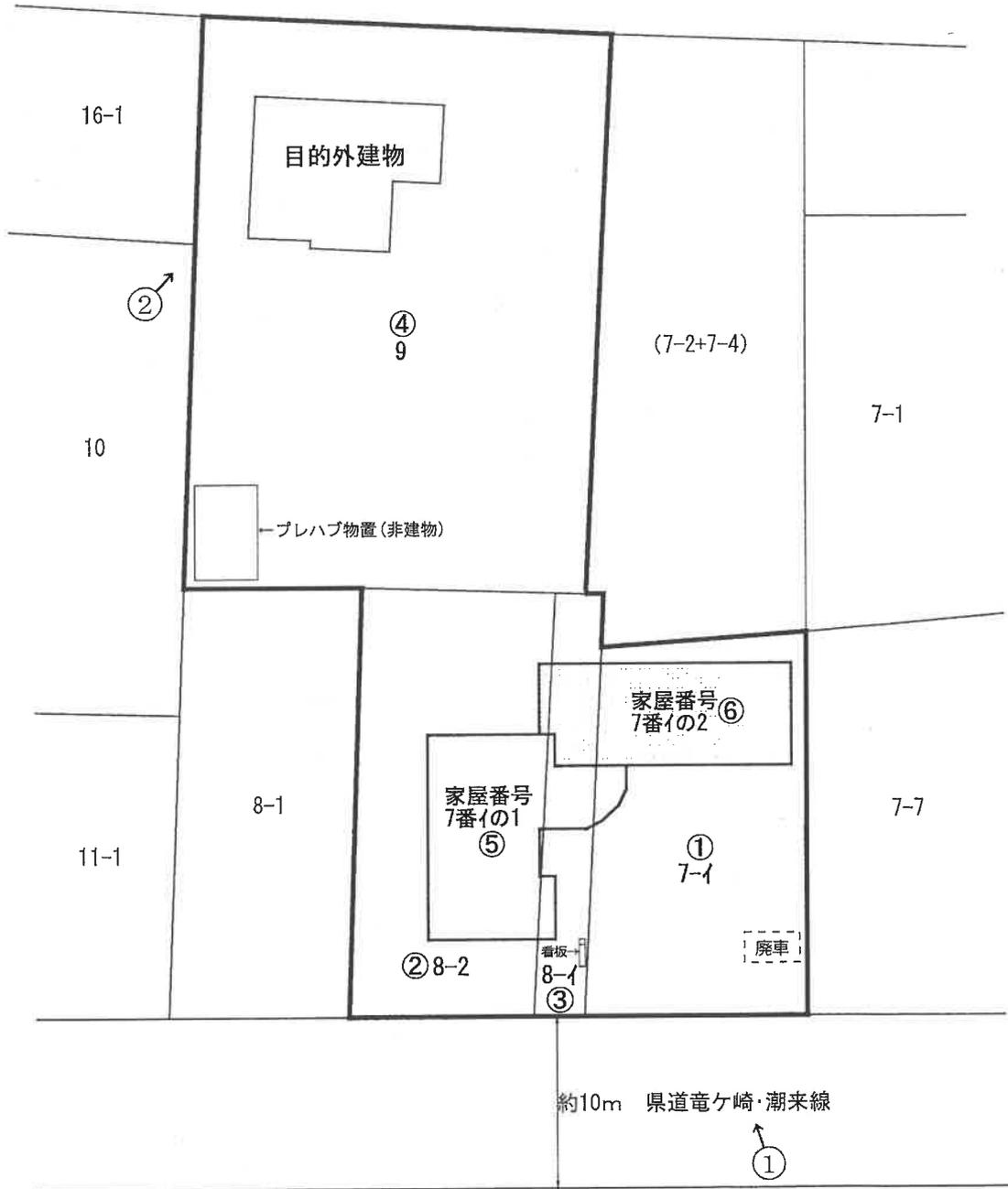
(8枚目)

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4月21日(月)	当 庁	■潮来市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和7年4月30日(水) 11:15-11:20	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月7日(水)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年5月26日(月) 13:15-14:05	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6月12日(木) 10:20-10:25	水戸地方法務局鹿嶋支局	■物件4土地上の建物の登記事項証明書を取得
令和7年6月13日(金) 10:50-10:55	水戸地方法務局鹿嶋支局	■物件4土地上の建物の建物図面を取得
令和7年6月13日(金) 17:15-17:30	物件所在地	■写真撮影 ■評価人同行
令和7年6月18日(水)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p>■ 令和 7年 5月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



3071-1



【土地】

- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：山林、一部宅地

【建物】

- ⑤ 物件5：居宅
- ⑥ 物件6：店舗

【目的外建物】

- ・所在：潮来市潮来字西一丁目9番地
- ・家屋番号：9番
- ・種類：居宅
- ・構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- ・床面積：1階 81.54㎡ 2階 37.26㎡ (登記記録)
- ・建築時期：昭和49年5月30日新築

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

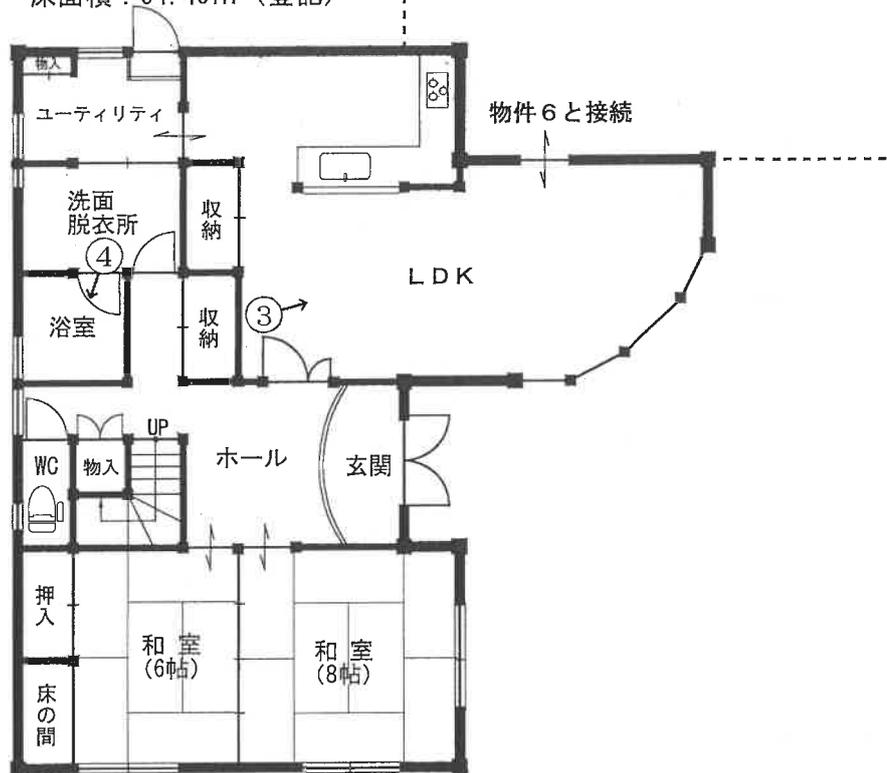


# 建物間取略図

物件5:居宅

## 【1階】

床面積：94.49㎡（登記）



## 【2階】

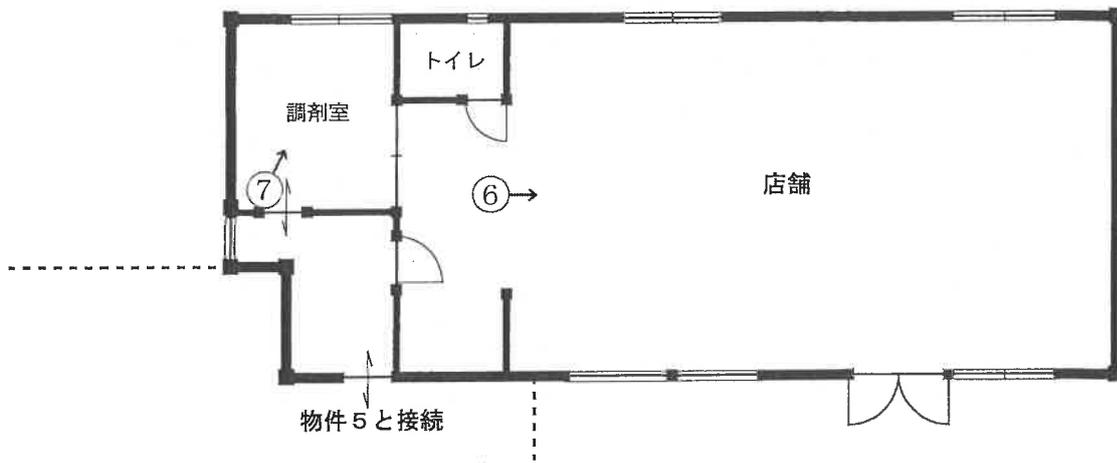
床面積：73.22㎡（登記）



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件6:店舗



床面積 : 82.02㎡ (登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

写真番号 1



写真番号 2

※白丸で示すのが目的外建物



写真番号 3



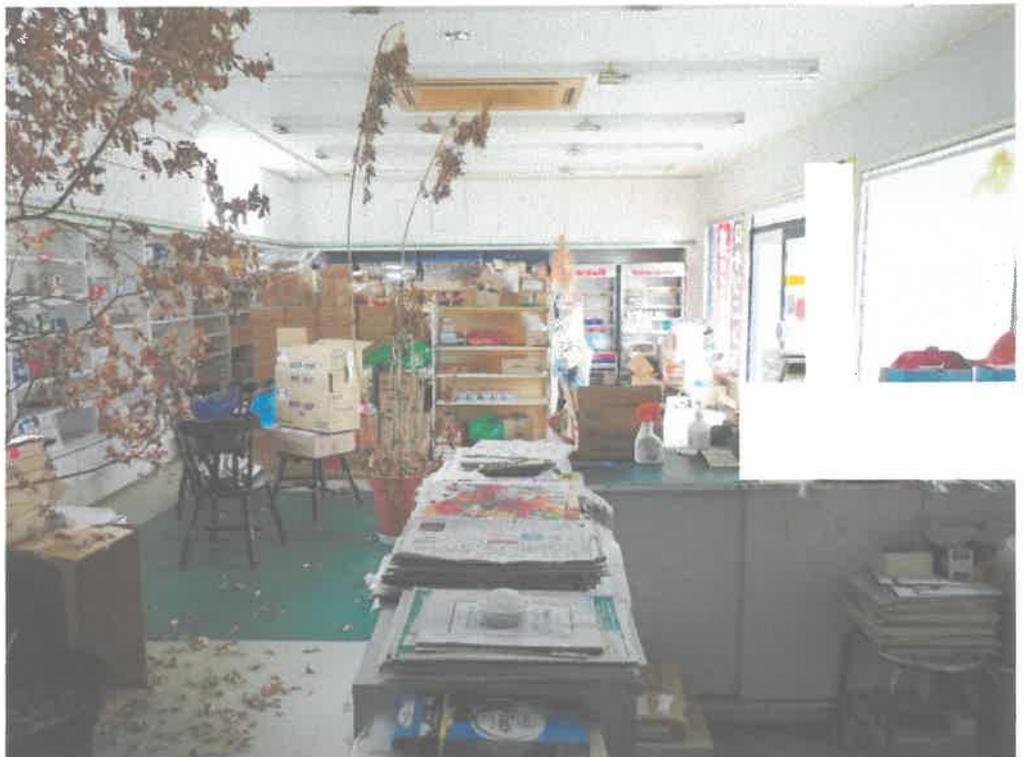
写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号7



(16枚目)

令和7年(ケ)第 40号

令和7年4月18日 受命

令和7年5月26日 現地調査

令和7年6月20日 評価

令和7年6月27日 提出

水戸地方裁判所民事部 御中

# 評価書

評価人 不動産鑑定士

河村直行 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,670,000 円
物件2 (土地)	金 1,400,000 円
物件3 (土地)	金 240,000 円
物件4 (土地)	金 3,770,000 円
物件5 (建物)	金 1,590,000 円
物件6 (建物)	金 790,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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乃至3（土地）の内訳価格は、物件5及び6（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5及び6（建物）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。
- 4 物件4（土地）の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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）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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
4	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	山林、一部宅地
5	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積  (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり    別紙物件目録記載のとおり	同左

(前頁より続く)

番号	所在等	登記	現況
6	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積  (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり  別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
4	土地上に目的外建物が存する。		

## 物 件 目 録

- |   |            |                                   |
|---|------------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目                        |
|   | 地 番        | 7番イ                               |
|   | 地 目        | 宅地                                |
|   | 地 積        | 269.89平方メートル                      |
| 2 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目                        |
|   | 地 番        | 8番2                               |
|   | 地 目        | 宅地                                |
|   | 地 積        | 226.44平方メートル                      |
| 3 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目                        |
|   | 地 番        | 8番イ                               |
|   | 地 目        | 宅地                                |
|   | 地 積        | 38.59平方メートル                       |
| 4 | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目                        |
|   | 地 番        | 9番                                |
|   | 地 目        | 宅地                                |
|   | 地 積        | 621.48平方メートル                      |
| 5 | (一棟の建物の表示) |                                   |
|   | 所 在        | 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2          |
|   | 構 造        | 木造スレート葺2階建                        |
|   | 床 面 積      | 1階 181.43平方メートル<br>2階 76.59平方メートル |

## 物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 潮来 7番イの1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階部分 94.49平方メートル  
2階部分 73.22平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市潮来字西一丁目7番地イ、8番地イ、8番地2  
構 造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 181.43平方メートル  
2階 76.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 潮来 7番イの2  
種 類 店舗  
構 造 木造スレート葺1階建  
床面積 1階部分 82.02平方メートル

## 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1～4）

位置・交通	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「潮来」駅          駅からの方向・距離：西方へ 約 1.2 km（道路距離）          最寄りバス停留所：鹿行広域バス「稻荷山下」停留所 北方 約20m</p>	
付近の状況	<p>県道沿いに住宅や店舗等が見られる古くからの沿道地域。          今後、格別の変動要因はない。</p>	
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	市街化区域
	用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制	商業地域、第1種住居地域 80%(商業地域)、60%(第1種住居地域) 400%(商業地域)、200%(第1種住居地域) 特になし
	<p>用途地域は、評価対象物件が接面する県道(竜ヶ崎潮来線)の道路端から北東方へ30mの範囲は商業地域に指定、それを超える範囲は第1種住居地域に指定されており、2地域に跨がる。</p>	
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約26m、奥行約55m、規模 1,156.40㎡(登記地積)の不整形地。          北西側で幅員約10mの県道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。          土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類	県道(建築基準法第42条1項1号道路)
	幅員・系統	約 10 m 系統及び連続性は普通程度
	舗装の有無	アスファルト舗装有り
	側道・背面道	なし
供給処理施設	<p>上水道：あり          ガス配管：なし          下水道：あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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可能な状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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、官公庁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。</p>	
土地の利用状況等	<p>【物件1～3】 物件5(居宅)及び物件6(店舗)の敷地          【物件4】 草木が生い茂る山林であるが、一部に目的外建物(次頁参照)が存在する。          (土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照)</p>	

目的外物件	<p>【目的外建物】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 所 在：潮来市潮来字西一丁目 9 番地（物件 4）</li><li>・ 家屋番号：9 番</li><li>・ 種 類：居宅</li><li>・ 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建</li><li>・ 床面積：1 階 81.54㎡ 2 階 37.26㎡（登記記録上）</li><li>・ 所有者：亡 C 相続人</li><li>・ 建築時期：昭和 49 年 5 月 30 日新築（登記記録上）</li><li>・ 敷地範囲：物件 4 の土地のうち、約 165㎡（概測面積）</li><li>・ 敷地利用権：法定地上権が成立するものとして評価する。</li></ul> <p>（目的外建物の配置等は添付の土地建物位置関係図を参照）</p>
特 記 事 項	<p>① 物件 4 の土地の一部は都市計画道路予定地（3.5.7 西町辻線）となっており、当該予定地においては、事業認可の告示がなされるまでの間、都市計画法第 53 条の建築の許可を得て、同法第 54 条の定める許可基準に合致する建物の建築が可能である。</p> <p>都市計画道路予定地の位置、範囲、都市計画法第 53 条の許可手続等の詳細は潮来市役所都市建設課に別途、確認を要する。</p> <p>② 物件 4 の土地の大部分は草木が密に繁茂しており、その立ち入りは困難であり、地表の状態等は不明である。</p> <p>③ 本件土地上に存する動産、構築物等の配置状況は概ね添付の土地建物位置関係図のとおり。</p>

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件5、6）

### （1）一棟の建物の概要（物件5、6）

構	造	木造スレート葺2階建	
床	面	積	1階 181.43㎡ 2階 76.59㎡（登記記録）
仕 様	基本構造	木造2階建	
	屋 根	化粧スレート板	
	外 壁	サイディング貼 等	
品	等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度	
保守管理の状態		劣る	
特 記 事 項		建築確認：平成8年6月20日付、第 潮94 号 (店舗併用住宅、改築)	

(2) 専有部分の概要 (物件5)

家屋番号	潮来 7番イの1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成9年2月15日新築（登記記載） 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕様	構造：木造スレート葺2階建 内壁：クロス貼、ジュラク壁等 天井：クロス貼、化粧合板貼等 床：フローリング、畳、塩ビシート貼等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	1階部分 94.49㎡ 2階部分 73.22㎡ 延167.71㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階層：1階部分及び2階部分 現況用途：居宅 間取り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品等	使用資材：普通程度 施工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有状況等の詳細は現況調査報告書記載のとおり
特記事項	① 目視可能範囲内の調査の結果、経年による劣化のほか、全体的に保守管理不良による汚損・損傷箇所が多く、今後、建物として利用するためには相応の補修等を要する状態にある。 なお、建物内部には家財道具や廃棄物など、多量の残置物があり、附帯設備は動作確認ができないため、その動作等の可否は不明であり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。  ② 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地(269.89㎡)のうち、約144.48㎡※ ・物件2の土地(226.44㎡)のうち、約121.22㎡※ ・物件3の土地(38.59㎡)のうち、約20.66㎡※ ※対象土地(物件1～3)上に存する建物(物件5,6)の建築面積の割合で按分した評価上の概測面積

(3) 専有部分の概要 (物件6)

家屋番号	潮来 7番イの2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成9年2月15日新築（登記記載） 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕様	構造：木造スレート葺1階建 内壁：クロス貼等 天井：化粧石膏ボード貼等 床：塩ビシート貼等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	1階部分 82.02㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階層：1階部分 現況用途：店舗（薬局） 間取り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品等	使用資材：普通程度 施工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有状況等の詳細は現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<p>① 目視可能範囲内の調査の結果、経年による劣化のほか、全体的に保守管理不良による汚損・損傷箇所が多く、今後、建物として利用するためには相応の補修等を要する状態にある。</p> <p>なお、建物内部には廃棄物などの多量の残置物があり、附帯設備は動作確認ができないため、その動作等の可否は不明であり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。</p> <p>② 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の土地(269.89㎡)のうち、約125.41㎡※</li> <li>・物件2の土地(226.44㎡)のうち、約105.22㎡※</li> <li>・物件3の土地(38.59㎡)のうち、約17.93㎡※</li> </ul> <p>※対象土地(物件1～3)上に存する建物(物件5,6)の建築面積の割合で按分した評価上の概測面積</p>

## 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1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	15,200	0.800	269.89	0.900	2,950,000
2	15,200	0.800	226.44	0.900	2,480,000
3	15,200	0.800	38.59	0.900	420,000
4	15,200	0.800	621.48	0.900	6,800,000

#### ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

#### 【地価調査基準地：潮来-1】

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$15,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/102.6 = 15,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
0.900	1.000	1.200	0.950	1.000	1.026

イ 個 別 格 差：(画地条件) 形状 (不整形地) -20.0% (0.800)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、所要の減価を行った。

## (2) 建物価格 (物件5、6)

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、建物価格を求めた。

物件 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
5	195,000	167.71	0.0680	2,220,000
6	176,000	82.02	0.0680	980,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用

ウ 現価率

### 【物件5】

経過年数：28年、経済的残存耐用年：2年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※  
(0.1133)と観察減価率による補正(対象建物の現況状態、保守管理状態、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.1133 \times (1-0.40) = \underline{0.0680}$$

### 【物件6】

経過年数：28年、経済的残存耐用年：2年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※  
(0.1133)と観察減価率による補正(対象建物の現況状態、保守管理状態、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.1133 \times (1-0.40) = \underline{0.0680}$$

※  $1 - (1 - R) \times n / N$  {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数+残存耐用年数)}

## 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

物件番号	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
1	1,580,000	0.10	場所的利益(物件5)	160,000 ①
	1,370,000	0.10	場所的利益(物件6)	140,000 ②
2	1,330,000	0.10	場所的利益(物件5)	130,000 ③
	1,150,000	0.10	場所的利益(物件6)	120,000 ④
3	220,000	0.10	場所的利益(物件5)	20,000 ⑤
	200,000	0.10	場所的利益(物件6)	20,000 ⑥
4	1,810,000	0.45	法定地上権(目的外建物)	810,000 ⑦

#### ア 建付地価格

建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

【物件1】建付地価格：2,950,000円

・物件5の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】	【敷地範囲割合】	【敷地範囲の建付地価格】
2,950,000円	$\times \frac{144.48\text{m}^2}{269.89\text{m}^2}$	= 1,580,000円

・物件6の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】	【敷地範囲割合】	【敷地範囲の建付地価格】
2,950,000円	$\times \frac{125.41\text{m}^2}{269.89\text{m}^2}$	= 1,370,000円

【物件2】建付地価格：2,480,000円

・物件5の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】	【敷地範囲割合】	【敷地範囲の建付地価格】
2,480,000円	$\times \frac{121.22\text{m}^2}{226.44\text{m}^2}$	= 1,330,000円

・物件6の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】	【敷地範囲割合】	【敷地範囲の建付地価格】
2,480,000円	$\times \frac{105.22\text{m}^2}{226.44\text{m}^2}$	= 1,150,000円

【物件3】建付地価格：420,000円

・物件5の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】	【敷地範囲割合】	【敷地範囲の建付地価格】
420,000円	$\times \frac{20.66\text{m}^2}{38.59\text{m}^2}$	= 220,000円

・ 物件 6 の敷地範囲の建付地価格  

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \\ 420,000\text{円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{【敷地範囲割合】} \\ \frac{17.93\text{m}^2}{38.59\text{m}^2} \end{array} = \begin{array}{l} \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 200,000\text{円} \end{array}$$

【物件 4】建付地価格：6,800,000円

・ 目的外建物の敷地範囲の建付地価格  

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \\ 6,800,000\text{円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{【敷地範囲割合】} \\ \frac{165\text{m}^2}{621.48\text{m}^2} \end{array} = \begin{array}{l} \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 1,810,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件 5：土地利用権等を場所的利益(法定地上権不成立)と判定し、その割合を10%と査定した。
- ・ 物件 6：土地利用権等を場所的利益(法定地上権不成立)と判定し、その割合を10%と査定した。
- ・ 目的外建物：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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
1	2,950,000	①+② － 300,000	—	0.90	0.70	1,670,000
2	2,480,000	③+④ － 250,000	—	0.90	0.70	1,400,000
3	420,000	⑤+⑥ － 40,000	—	0.90	0.70	240,000
4	6,800,000	⑦ － 810,000	—	0.90	0.70	3,770,000
5	2,220,000	①+③+⑤ ＋ 310,000	1.00	0.90	0.70	1,590,000
6	980,000	②+④+⑥ ＋ 280,000	1.00	0.90	0.70	790,000
<b>一括価格 (合計)</b>						<b>9,460,000</b>

ウ 占有減価修正：(物件 5 及び 6・建物) 減価の必要なし。

エ 市場性修正 (土地建物一体)

対象土地(物件 4)の一部に目的外建物が存在し、これによる市場性の減退を考慮、市場性修正として相応の減価を行った。

オ 競売市場修正：第 2 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

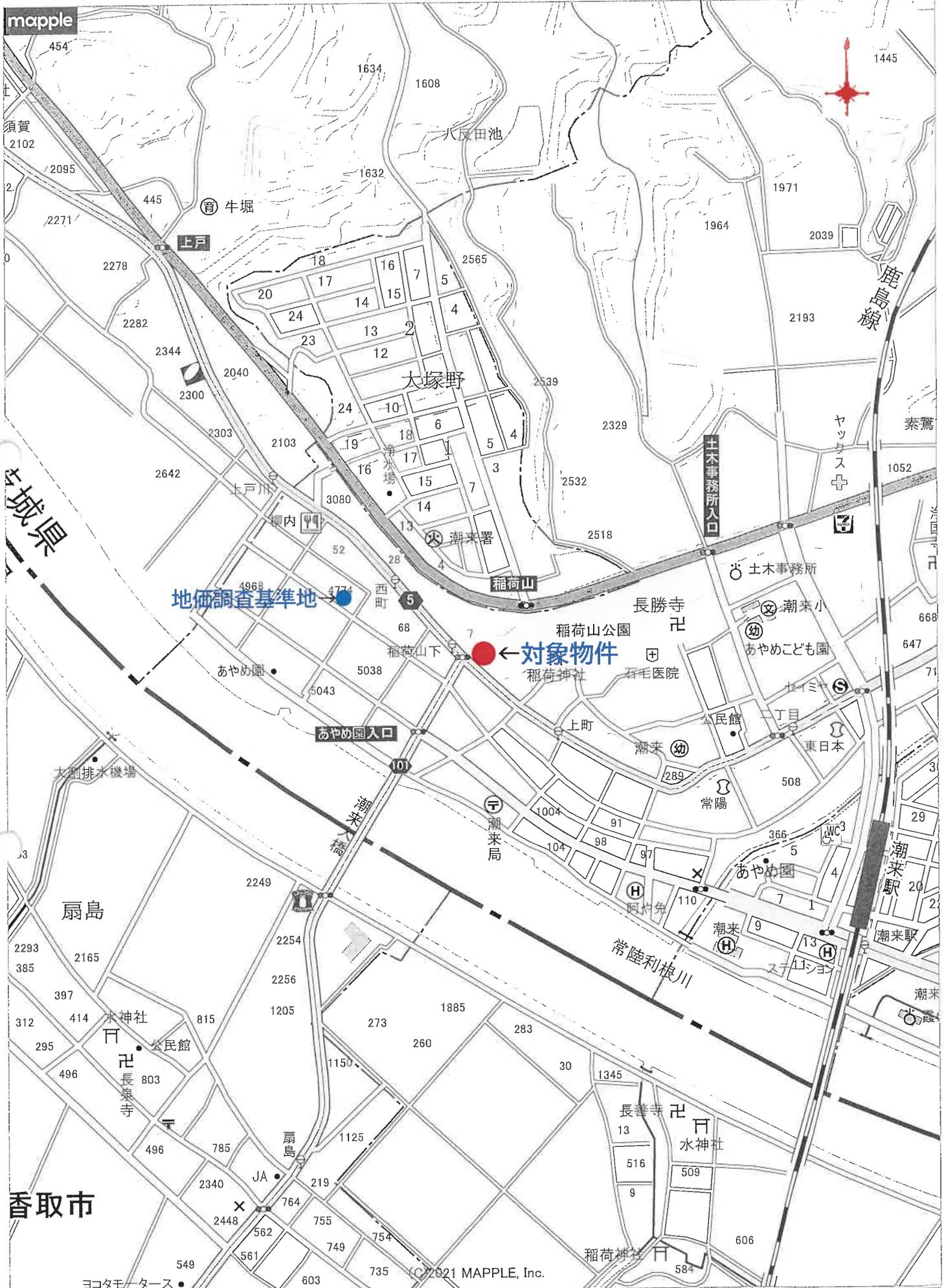
- 1 地価調査基準地：潮来－1  
所 在：潮来市潮来字浅間下4993番2外  
価 格：15,600円／㎡  
位 置：JR鹿島線「潮来」駅 1.4km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：528㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：南西側 8.8m 市道  
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）  
地 域 の 概 要：農地の中に住宅、倉庫等が散在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

# 物件位置図



1 : 10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは 約 100メートル

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

印刷中心は 東経 140度32分26秒 北緯 35度56分30秒



(縮尺 1:2,000)





登記年月日：昭和43年12月17日

780000

地積測量図

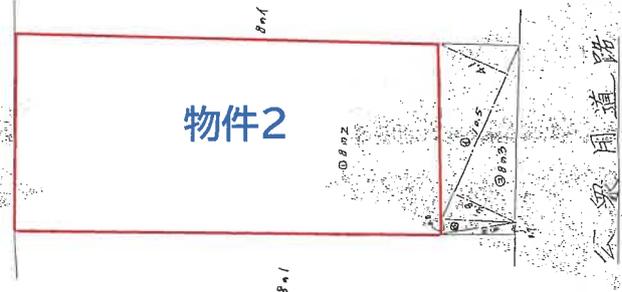
整理番号 300088

新 8 後 11-2

地番 0番の3  
土地の所在 行方朝米村 西瀬子目

製作年月日	製者	申請人
昭和43年12月17日	茨城県牛堀土木事務所	茨城県知事 登記職託受任 茨城県牛堀土木

水積計算  
 $0.803 \times 110.5 \times (4.1 + 3.8) = 822.95$   
 $0.7 \times 2 \times (2.8 + 0.7) = 6.30$   
 計 09.25 8-44.825



縮尺 300 : 1

縮尺 300 : 1

縮尺 300 : 1

5.43.12.17

登記年月日：昭和43年12月17日

380018

地積測量図

整理番号 300089

前 8-1 後 新 8 番の4, -1

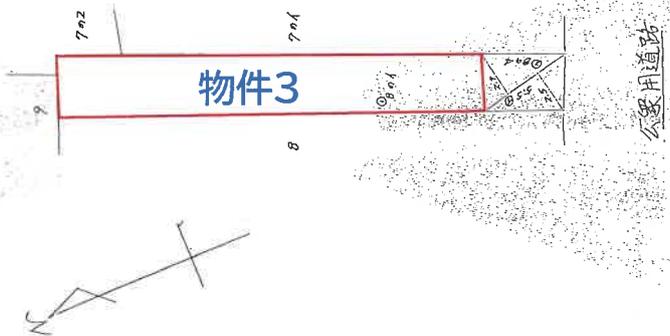
土地の所在 千葉県市川市潮来字西倉丁目

付録才八号の四

製作年月日	製者	申請人
昭和四十年三月拾日	茨城県生堀土木事務所	茨城県知事 登記嘱託受任 茨城県生堀士

求積計算

$$\textcircled{2} 8004.15.55 \times (277.5) = 22860 \text{ 坪} = 44.50$$



543.12.17

縮 尺 300 : 1

※A3版をA4版に縮小

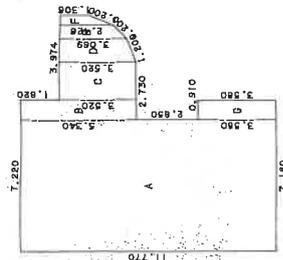
登記年月日：平成9年2月26日

300278  
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 7-イの1

所在地 東京都荒川区西向町7番地イ、8番地イ、8番地2

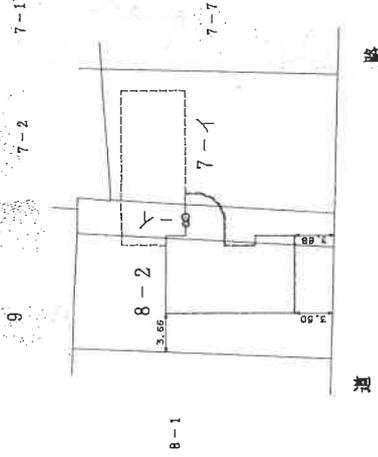


求積表

A	11.770	X	6.250	=	73.562500
B	5.340	X	0.970	=	5.179800
C	3.520	X	1.760	=	6.195200
D	(3.520 + 3.069)	X	1.120	X 1/2 =	3.669840
E	(3.069 + 2.426)	X	0.643	X 1/2 =	1.7666425
F	(2.426 + 1.306)	X	0.451	X 1/2 =	0.841566
G	3.580	X	0.910	=	3.257800
合計					94.4933485
床面積					94.49 m <sup>2</sup>

建物の存する部分 1階

建物番号 1



物件5(建物)

製作者  
士地調査士  
荒川

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(荒川土地家屋調査士会 用紙)

1-19. 2 2-6



登記年月日：平成9年2月26日

300280  
各階平面図

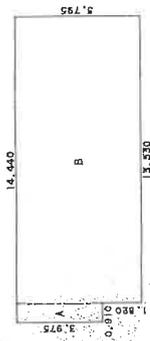
建物図面  
各階平面図

家屋番号  
7-1の2

建物の所在  
潮来市  
存舟町潮来東町潮来字西巻丁目7番地イ、8番地イ、8番地2

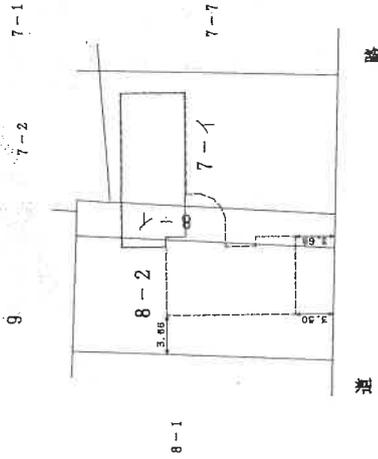
建物の存する部分 1階

建物番号 2



求積表

A	3.975 X 0.910	=	3.617250
B	5.795 X 13.530	=	78.406350
合計			82.023600
床面積			82.02 m <sup>2</sup>



物件6(建物)

縮尺 1/500

申請人

H9.2.26

縮尺 1/250

月15日作製

作製者

士地調査士

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

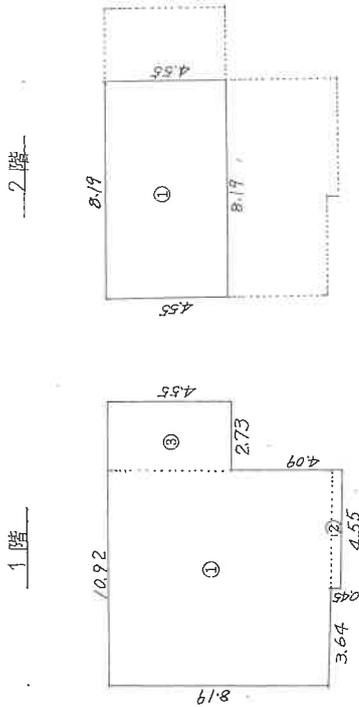
建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和56年2月23日

300288  
各階平面図

建物平面図

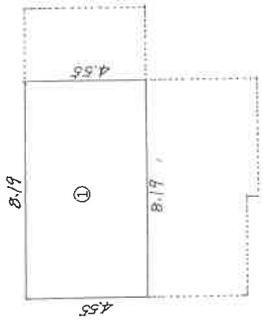
家屋番号	9
建物の所在	潮来市 行方郡潮来町大字潮来字西巻丁目9番地



床面積計算書

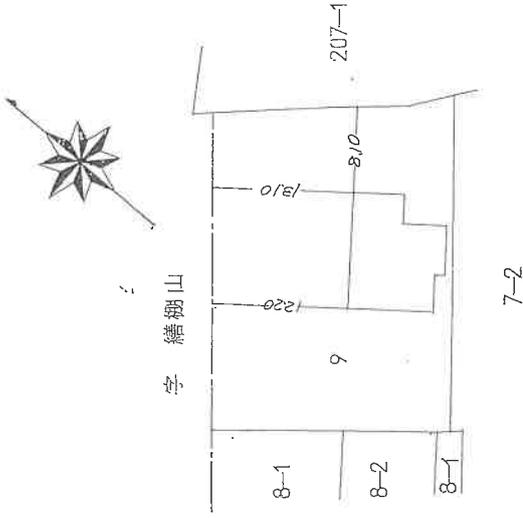
- ① 8.19m × 8.19m = 67.0761㎡
  - ② 0.45 × 4.55 = 2.0475
  - ③ 2.73 × 4.55 = 12.4215
- 計 81.5451㎡

2階



床面積計算書

- ① 8.19m × 4.55m = 37.2645㎡
- 計 37.2645㎡



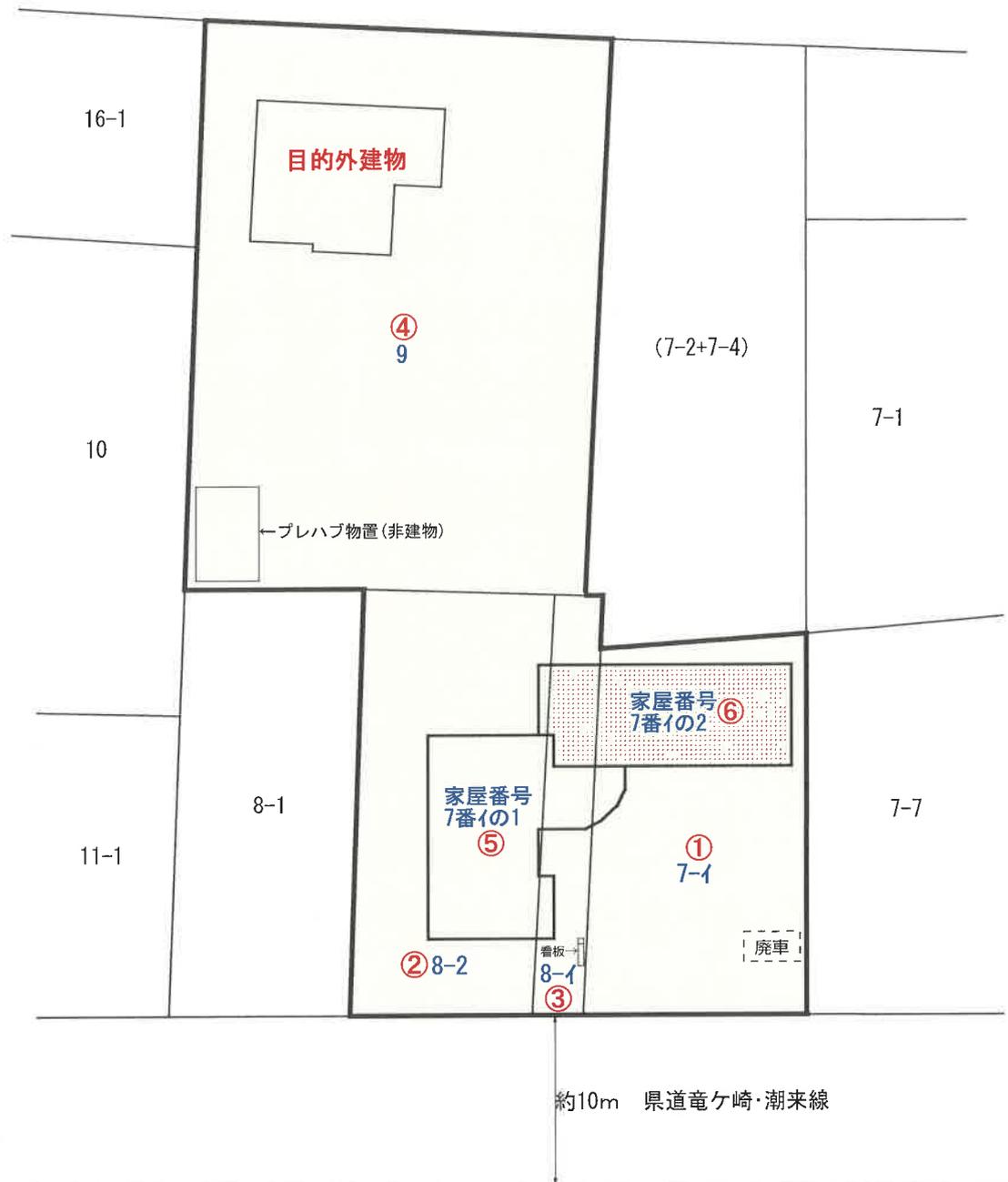
目的外建物

製作者	年月日 (昭和)	縮尺	1/200
申請人	年月日 (昭和)	縮尺	1/500

※A3版をA4版に縮小



3071-1



【土地】

- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：山林、一部宅地

【建物】

- ⑤ 物件5：居宅
- ⑥ 物件6：店舗

【目的外建物】

- ・所在：潮来市潮来字西一丁目9番地
- ・家屋番号：9番
- ・種類：居宅
- ・構造：木造瓦・亜鉛メッキ銅板葺2階建
- ・床面積：1階 81.54㎡ 2階 37.26㎡ (登記記録)
- ・建築時期：昭和49年5月30日新築

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

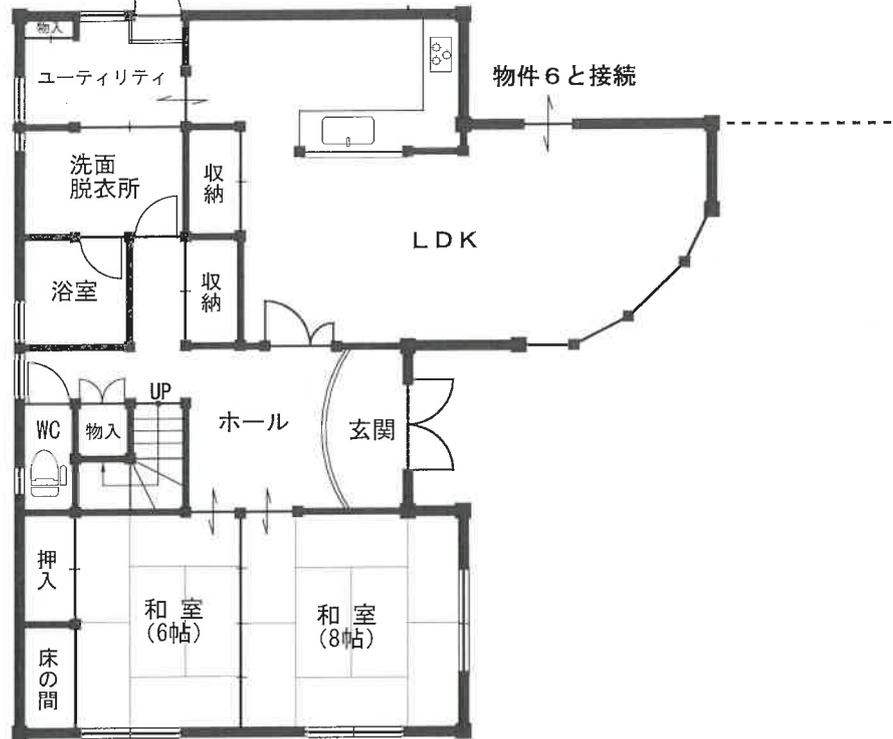


# 建物間取略図

物件5:居宅

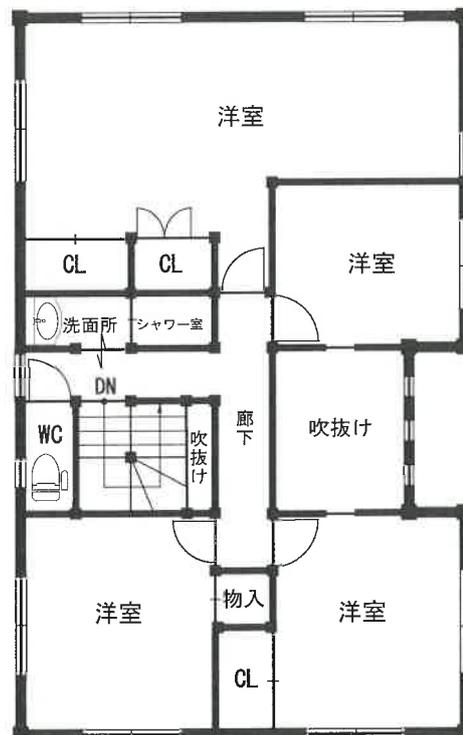
## 【1階】

床面積：94.49㎡（登記）



## 【2階】

床面積：73.22㎡（登記）

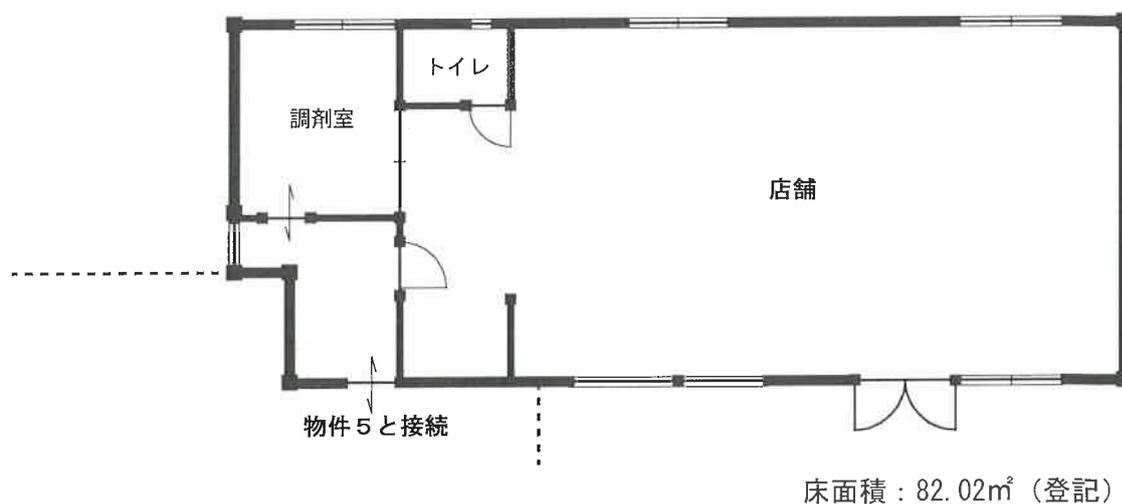


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



# 建物間取略図

物件6:店舗



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。