

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2日

水戸地方裁判所民事部

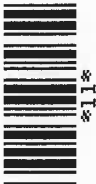
裁判所書記官 木 田 綾 子

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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11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10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 9月 2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）
1～6	6,620,000 5,296,000	一括	1,324,000	107,073	0
1	1,170,000				
2	980,000				
3	170,000				
4	2,640,000				
5	1,110,000				
6	550,000				



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 所在地 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 所在地 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 所在地 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 所在地 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)
 所在地 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

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
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	☒ 所有者 (亡A相続財産清算人B) ☐ その他の者 ☒ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 山林一部宅地 (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 (亡A相続財産清算人B) ☒ その他の者 (亡C相続人) ☒ 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 ☒ 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 ☒ (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)	☐ 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		
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	
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
(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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
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	☒ 所有者 (亡A相続財産清算人B) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 店舗 (閉業) として管理している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 山林一部宅地 (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 (亡A相続財産清算人B) ☒ その他の者 (亡C相続人) ☒ 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 ☒ 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 ☒ (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)	☐ 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		
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	
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
(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	■全部 □一部（ 平方メートル）	
占有者	□債務者 ■亡C相続人	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■B（亡A相続財産清算人））の陳述 / □提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎金円（毎限り分支払）	
	□前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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	☐ ない (未登記) ☒ 9 番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積 (概 略)	1 階 8 1 . 5 4 平方メートル 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡 C 相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 9 年 5 月 3 0 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 (亡 C) ☐ 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)

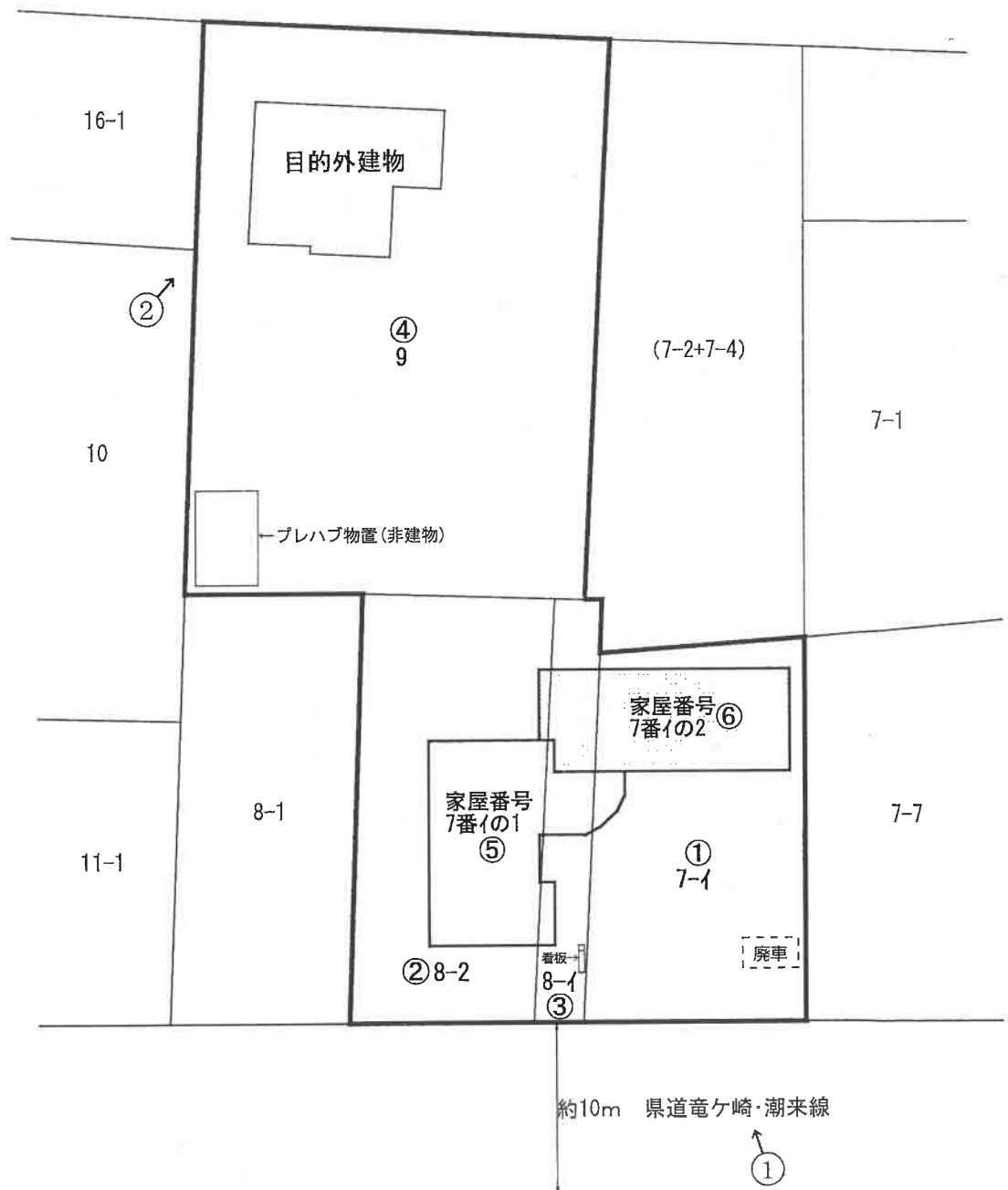
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月21日(月)	当 庁	■潮来市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年4月30日(水) 11:15-11:20	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月7日(水)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年5月26日(月) 13:15-14:05	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年6月12日(木) 10:20-10:25	水戸地方法務局鹿嶋支局	■物件4土地上の建物の登記事項証明書を取得
令和7年6月13日(金) 10:50-10:55	水戸地方法務局鹿嶋支局	■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)
(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 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。 ☐ 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

(9枚目)



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。

(10枚目)

←○写真撮影位置・方向

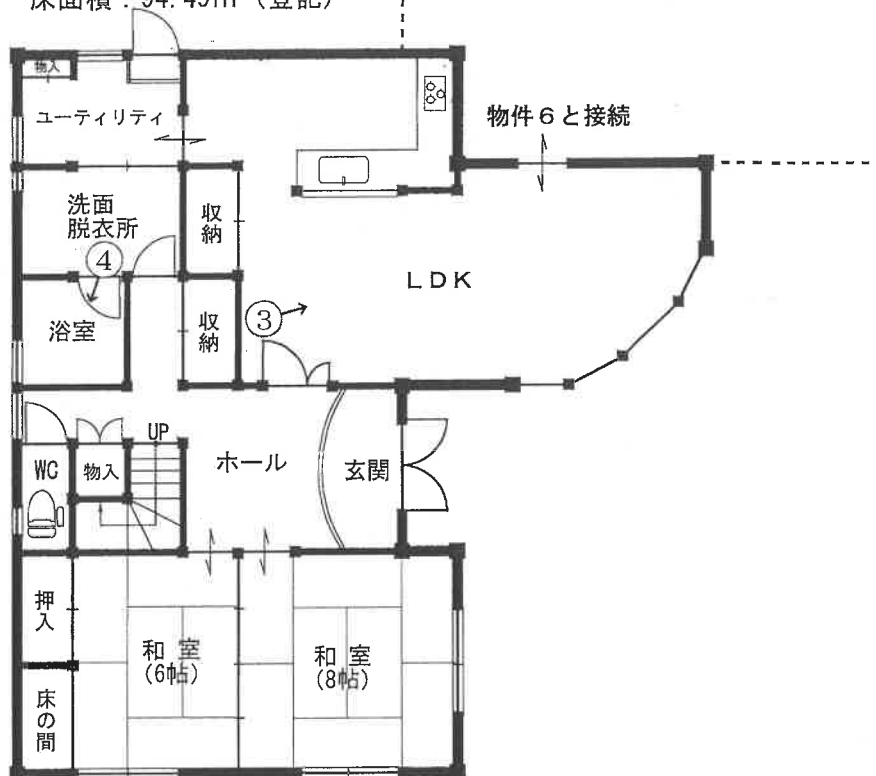


建物間取略図

物件5:居宅

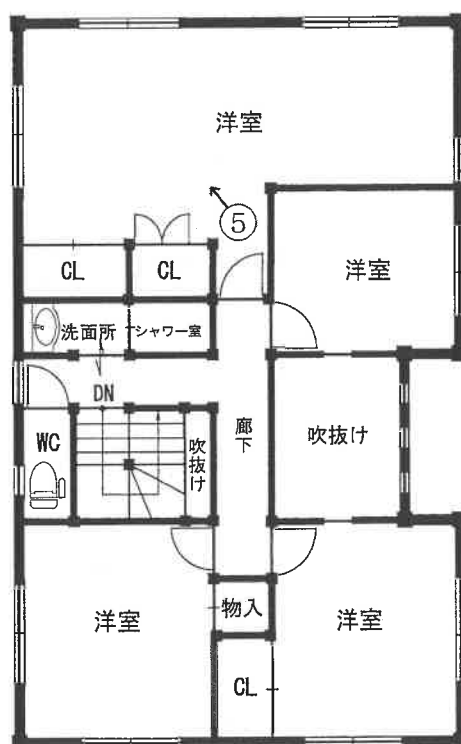
【1 階】

床面積：94.49m²（登記）



【2 階】

床面積：73.22m²（登記）

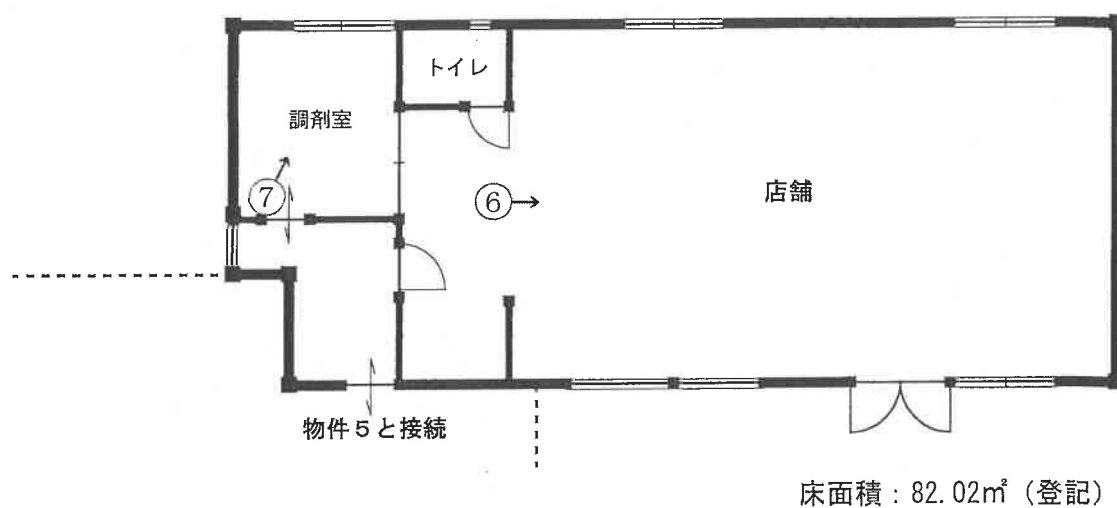


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



建物間取略図

物件6:店舗



床面積: 82.02㎡ (登記)

写真番号 1



写真番号 2

※白丸で示すのが目的外建物



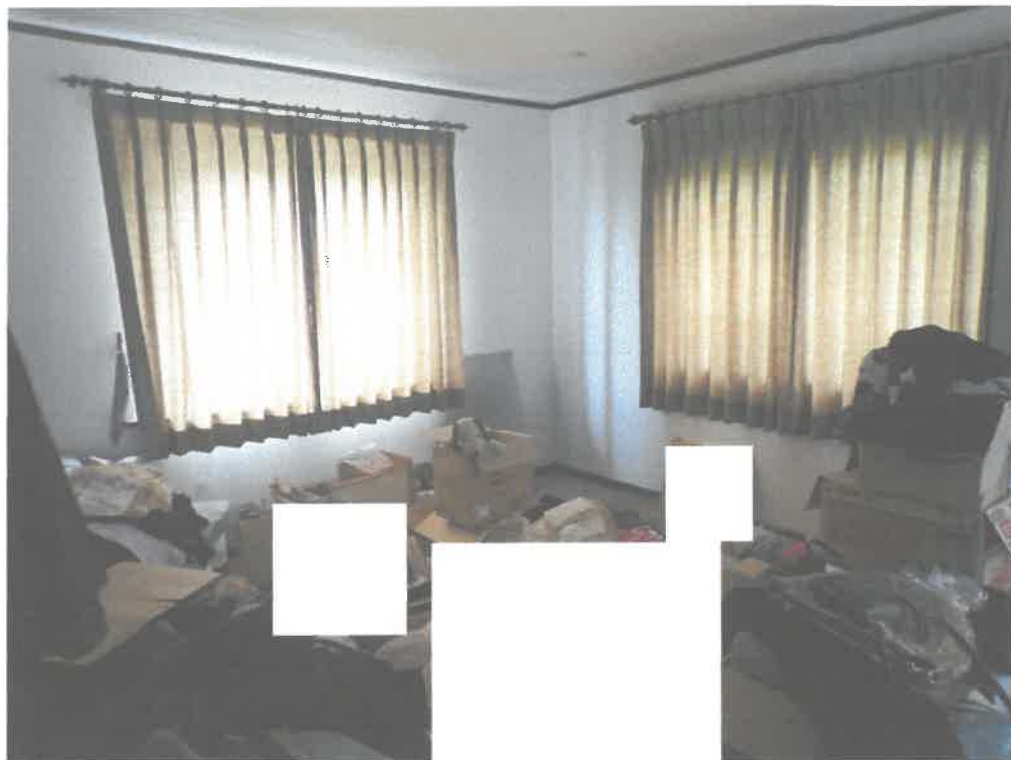
写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



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 6 1 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 5 8 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	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
4	所 在 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 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
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	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	
付近の状況	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。	
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 その他の規制	市街化区域 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
	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。	
画地条件 （形状・規模等）	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。	
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	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、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、通常の費用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。	
土地の利用状況等	【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）	

(前頁より続く)

目的外物件	【目的外建物】 ・ 所 在：潮来市潮来字西一丁目 9 番地（物件 4） ・ 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㎡（登記記録上） ・ 所有者：亡 C 相続人 ・ 建築時期：昭和 49 年 5 月 30 日新築（登記記録上） ・ 敷地範囲：物件 4 の土地のうち、約 165㎡（概測面積） ・ 敷地利用権：法定地上権が成立するものとして評価する。 （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）
特 記 事 項	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。 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。 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。 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。

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	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。 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 125.41㎡※ ・物件 2 の土地 (226.44㎡) のうち、約 105.22㎡※ ・物件 3 の土地 (38.59㎡) のうち、約 17.93㎡※ ※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

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】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 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

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

・物件6の敷地範囲の建付地価格

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

【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

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

・物件6の敷地範囲の建付地価格

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

【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

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

・ 物件 6 の敷地範囲の建付地価格

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

【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

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

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
一 括 価 格 (合計)						9,460,000

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

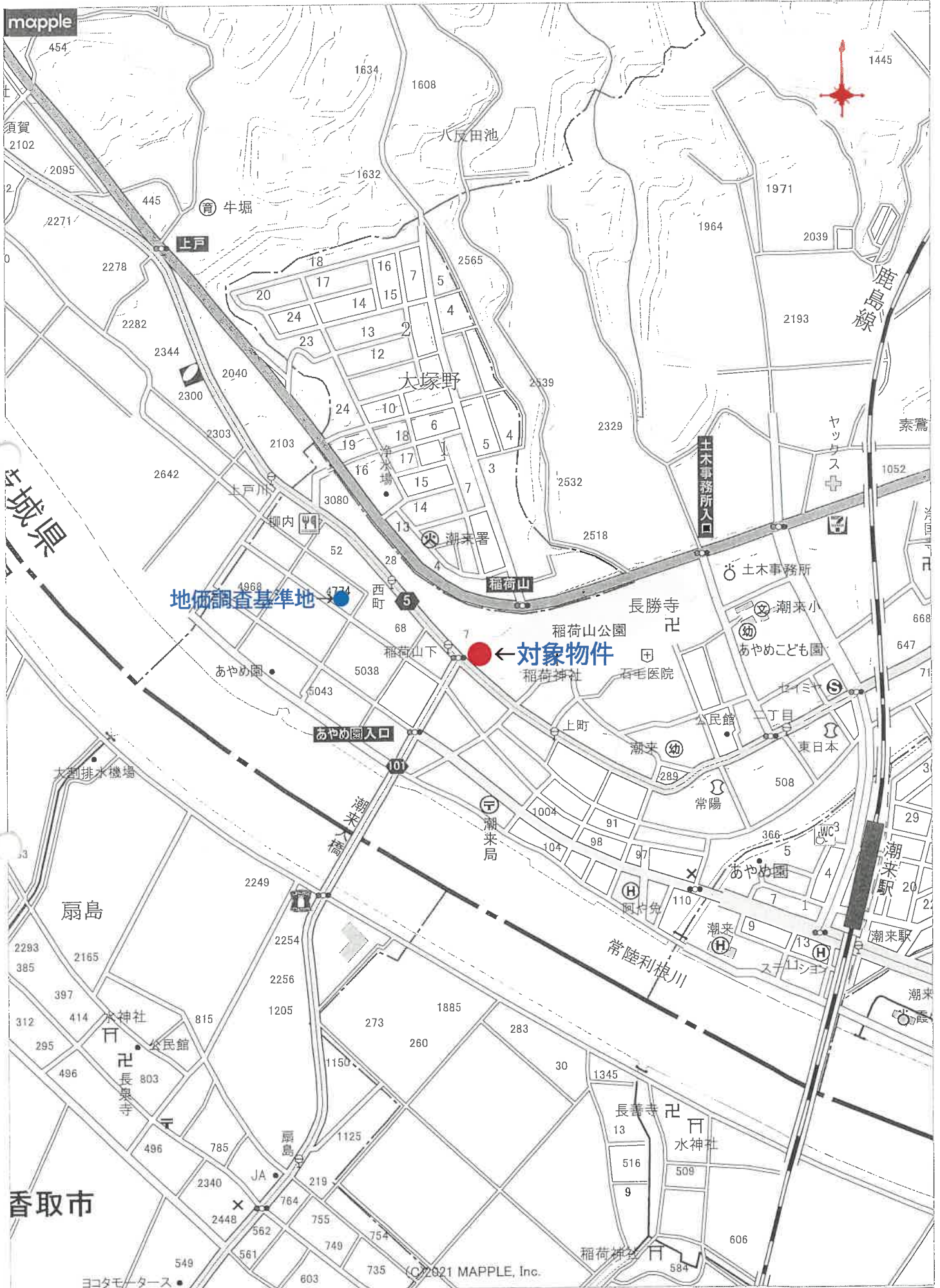
- 1 地価調査基準地：潮来一 1
所 在：潮来市潮来字浅間下4993番2外
価 格：15,600円／㎡
位 置：J R 鹿島線「潮来」駅 1.4km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：528㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側 8.8m 市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：農地の中に住宅、倉庫等が散在する住宅地域

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)

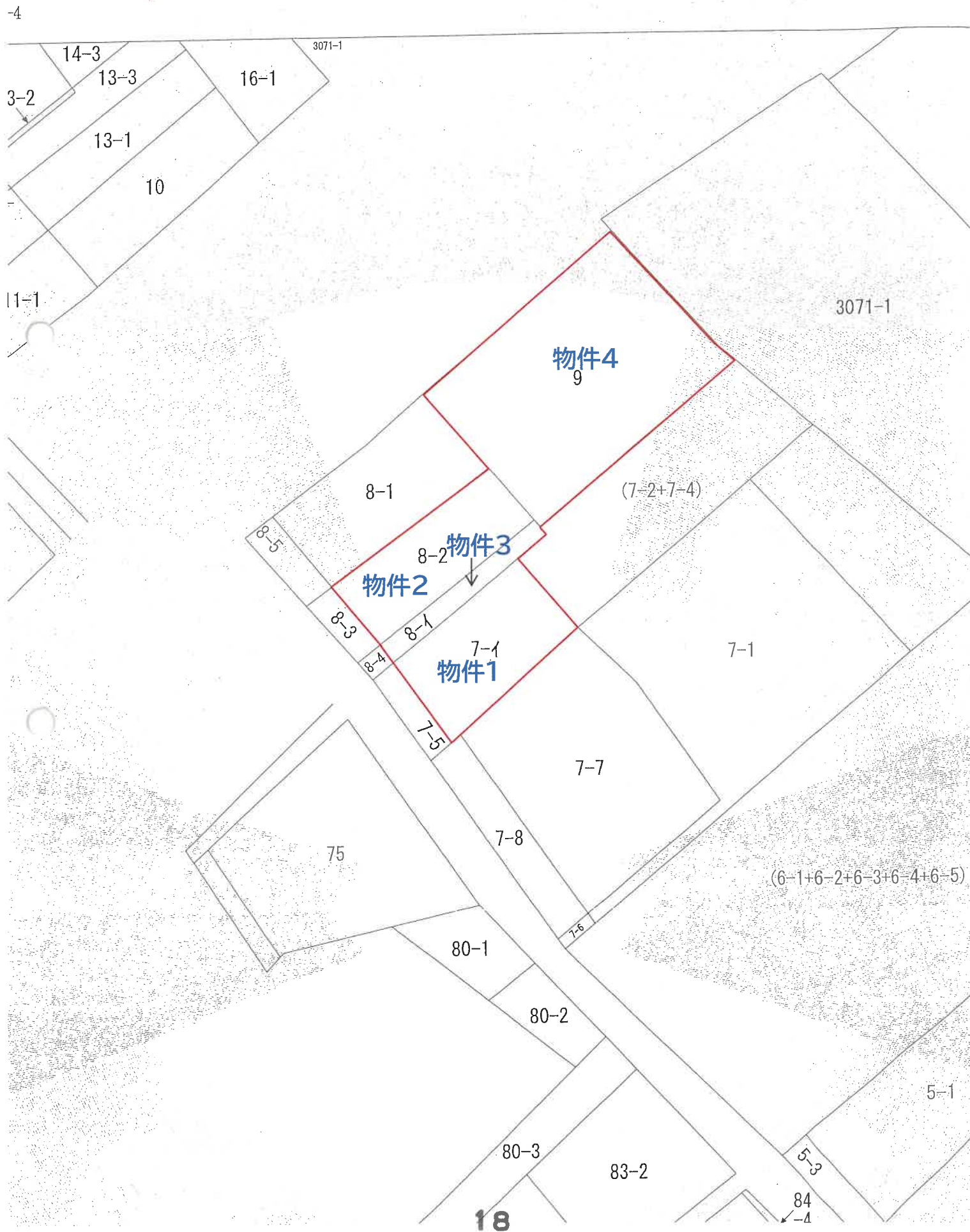
地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 140度32分26秒 北緯 35度56分30秒

(株)マッブル/スーパーマッブル・デジタル



(縮尺 1:2,000)



整理番号 300083

後

地

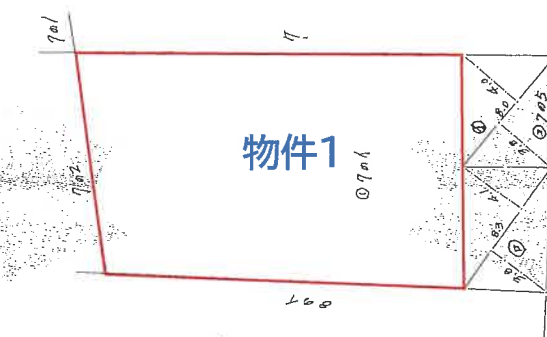
番	7 番 0.5, -1
土地の所在	千葉県千葉市中央区新大塚町1丁目

地積測量図

製作年月日	昭和四十四年四月拾日	製作者	茨城県牛堀土木事務所	申請人	茨城県知事 登記嘱託受任 茨城県牛堀土木事務所
-------	------------	-----	------------	-----	-------------------------------

求積計算

$$\begin{aligned} & \textcircled{2} 70.51 \times 0.0 \times (4.0 + 3.8) = 62.40 \\ & \textcircled{3} 0.3 \times (4.1 + 3.8) = 65.57 \\ & \text{計} \quad 127.97 \text{ 坪} = 639.85 \end{aligned}$$



縮尺	300 : 1
----	---------

§ 44 2 24

78000E

整理番号 300088

新 8 後 新

地積測量図

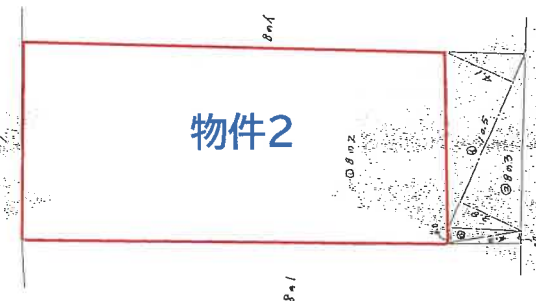
地番	0 番の3 / -2
土地の所在	茨城県行方市潮来町字潮来東面表丁目

付録オ八号の四

製作年月日	昭和43年12月17日
製作者	茨城県牛堀土大事務所
申請人	茨城県知事 登記部配受任 茨城県牛堀土大

水積計算

$$\begin{aligned} ① 0.03 \times 11.05 \times (4.1 + 3.8) &= 0.225 \\ ② 0.42 \times (0.8 + 0.7) &= 0.30 \\ \hline \text{合計} & 0.225 + 0.30 = 0.525 \end{aligned}$$



公衆用道路

543 12.17

300 : 1

縮尺

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和43年12月17日

前 8-1 後 新 整理番号 300089

地積測量図

地番	8 番の4 -1
土地の所在	千葉県市川市潮来大字潮来西条丁目

昭和四十年四月拾日	製作年月日	製作者	茨城県牛堀土木事務所
		申請人	茨城県知事 茨城県牛堀土木 登記嘱託受任

求積計算

$\textcircled{2} 80.4 \times 15.5 \times (2.7 + 2.5) = 28,60 \frac{1}{2} = 44.50$

7.02

7.01

物件3

公道用道路

縮尺	300 : 1	543.12.17
----	---------	-----------

※A3版をA4版に縮小

300278

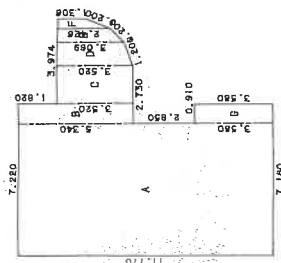
各階平面圖

面圖
圖面
物平
階
建各

7-101

房屋番号

建物の所在
 行方郡瀬々町瀬来字西卷丁目7番地イ、8番地イ、8番地2



求 剩 表		合 計	
		面 積	94.49 m ²
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 +	X 1.120	X 1/2 = 3.689840
E	(3.069 +	X 0.643	X 1/2 = 1.7666425
F	(2.426 +	X 0.451	X 1/2 = 0.841566
G	3.580	X 0.910	= 3.257800
			94.4933485

製

物件5(建物)

建築物の存する部分1階

1. 听油子罐

土家屋地調查士

作製者

(英城土地家屋調査士会用紙)

2月15日作製

縮尺 $1/250$

申請人

149: 26

縮尺 $1/500$

300279

各階平面図

建物図面図 Ⅹ Ⅱ Ⅱ

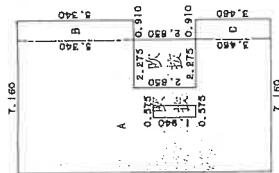
家屋番号 7-1の1

建物の所在 潮来市 行方郡潮来町潮来字西谷丁目7番地イ、8番地イ、8番地2



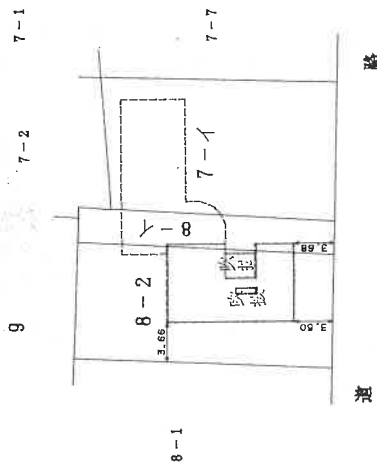
建物の存する部分2階

建物番号 1



求積表

A	11.650	X	6.250	=	72.812500
B	5.340	X	0.910	=	4.859400
C	3.460	X	0.910	=	3.148600
-	2.850	X	2.275	=	-6.483750
-	1.940	X	0.575	=	-1.115500
合計					73.221250
床面積					73.22 m ²



物件5(建物)

作製者

土地調査士
森田

(茨城土地調査士会 用紙)

縮尺 1/250
2月15日作製

申請人

縮尺 1/500

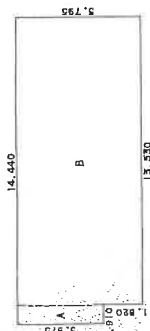
300280
各階平面図

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
行方郡潮来町潮来字西巻丁目7番地イ、8番地イ、8番地2

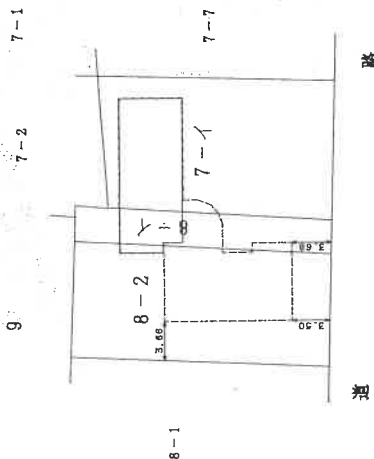
建物の存する部分 1階

建物番号 2



求積表

A	3.975	X	0.910	=	3.617250
B	5.795	X	13.330	=	78.406350
合計					82.023600
床面積					82.02 m ²



物件6(建物)

作製者 土地調査士 家園	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
--------------------	-------------	-------------------	-------------

19.2.26

(茨城土地家屋調査士会用紙)

300288
各階平面図

建物図面
各階平面図

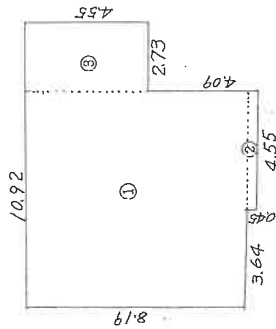
家屋番号

9

建物の所在

千葉県市川市潮来字西巻丁目9番地

1階



床面積計算書

- ① $8.19\text{m} \times 8.19\text{m} = 67.0761\text{m}^2$
② $0.45' \times 4.55' = 2.0475$
③ $2.73' \times 4.55' = 12.4215$
計 81.5451m^2

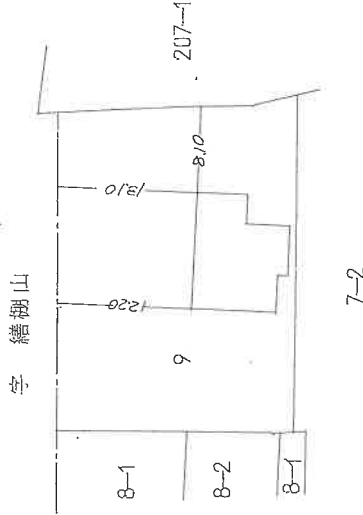
2階



床面積計算書

- ① $8.19\text{m} \times 4.55\text{m} = 37.2645\text{m}^2$
計 37.2645m^2

目的外建物



作製者

年2月13日(製作)

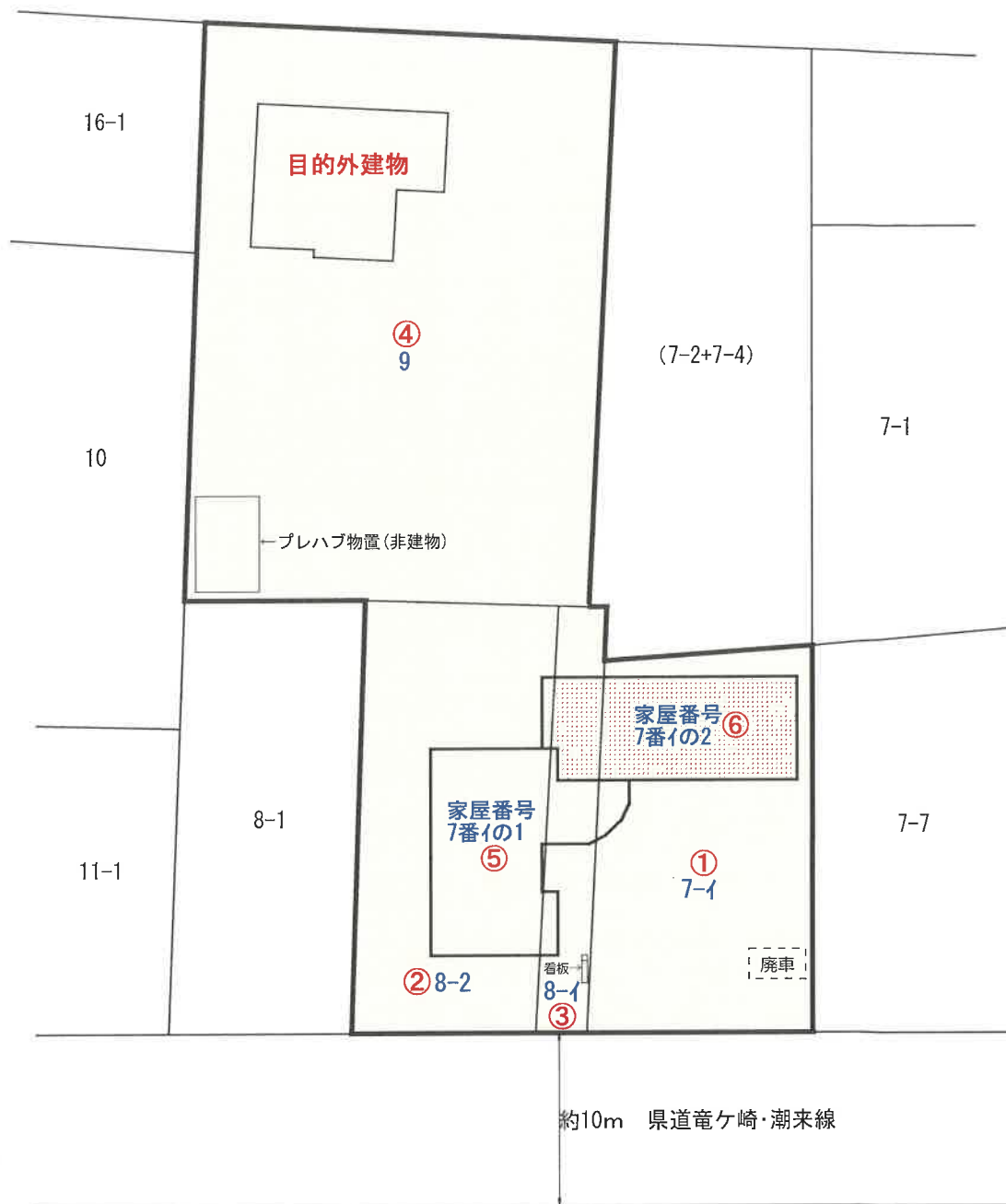
縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500



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。

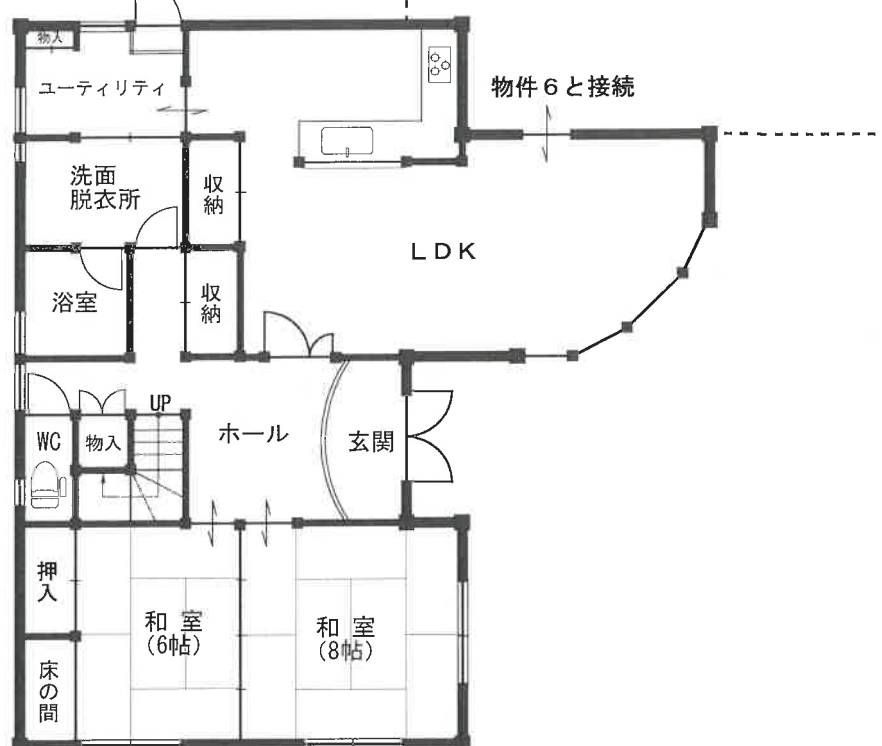


建物間取略図

物件5:居宅

【1階】

床面積：94.49㎡（登記）



【2階】

床面積：73.22㎡（登記）

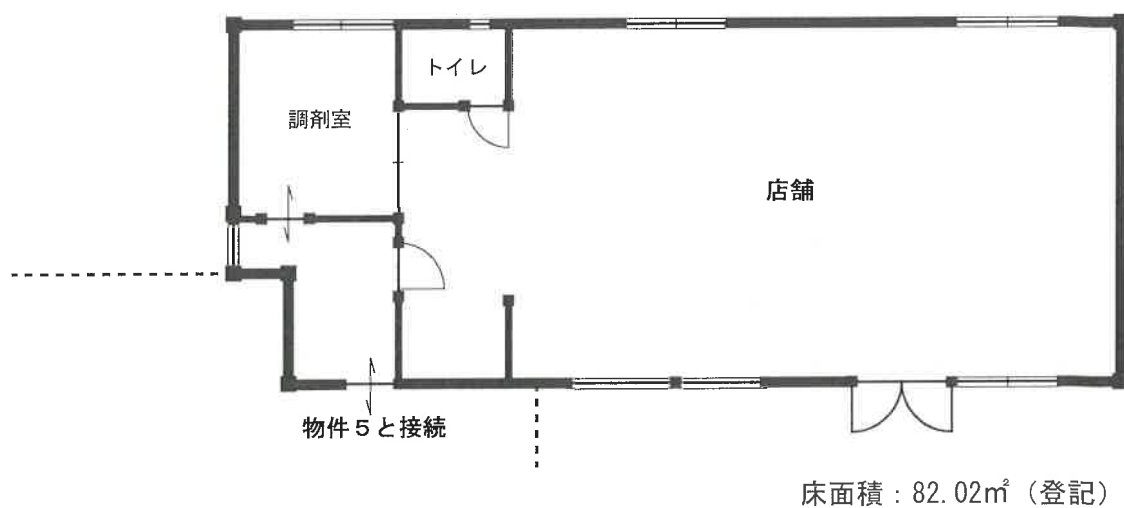


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



建物間取略図

物件6:店舗



※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。