

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 天 白 郁 也

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	40,000 32,000		8,000	54,091	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市日の出一丁目11番地1

建物の名称 ネオシティ潮来

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の出一丁目11番1の117

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 潮来市日の出一丁目11番1

地 目 宅地

地 積 8295.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1067万9160分の6万3360



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市日の出一丁目11番地1

建物の名称 ネオシティ潮来

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の出一丁目11番1の117

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 潮来市日の出一丁目11番1

地 目 宅地

地 積 8295.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1067万9160分の6万3360



令和7年（ケ）第127号
令和7年12月11日受理
令和8年 2月 9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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市日の出一丁目11番地1

建物の名称 ネオシティ潮来

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 日の出一丁目11番1の117

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 潮来市日の出一丁目11番1

地 目 宅地

地 積 8295.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1067万9160分の6万3360

(区分所有建物用1)

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1	
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	☒ 建物所有者 (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) として管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管 理 費 等 の 状 況	(以下は月額) 管理費 7,000 円 修繕積立金 11,400 円 専用庭使用料 1,100 円	令和7年12月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (H18.11~R7.12分) 管理費 1,610,000 円 修繕積立金 2,738,590 円 専用庭使用料 242,000 円 遅延損害金(年14%) 5,790,057 円 違約金 2,856,335 円 (遅延損害金及び違約金は管理規約58条による)	
管 理 費 等 照 会 先	株式会社東急コミュニティー		
そ の 他 の 事 項	上記のほか駐車料月額3,000円の滞納6,000円もあるとのこと。		
敷 地 権	符号1		
概 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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		
敷 地 権 以 外 の 土 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)		
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 本件居室は空き家になっており、誰にも貸していません。 2 当職が本件居室の鍵を管理しています。

(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 現況調査時において本件居室は空き家であったが、衣類などの残置物があった。
- 3 現況調査時において建物全体が大規模修繕工事中だった。
- 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)

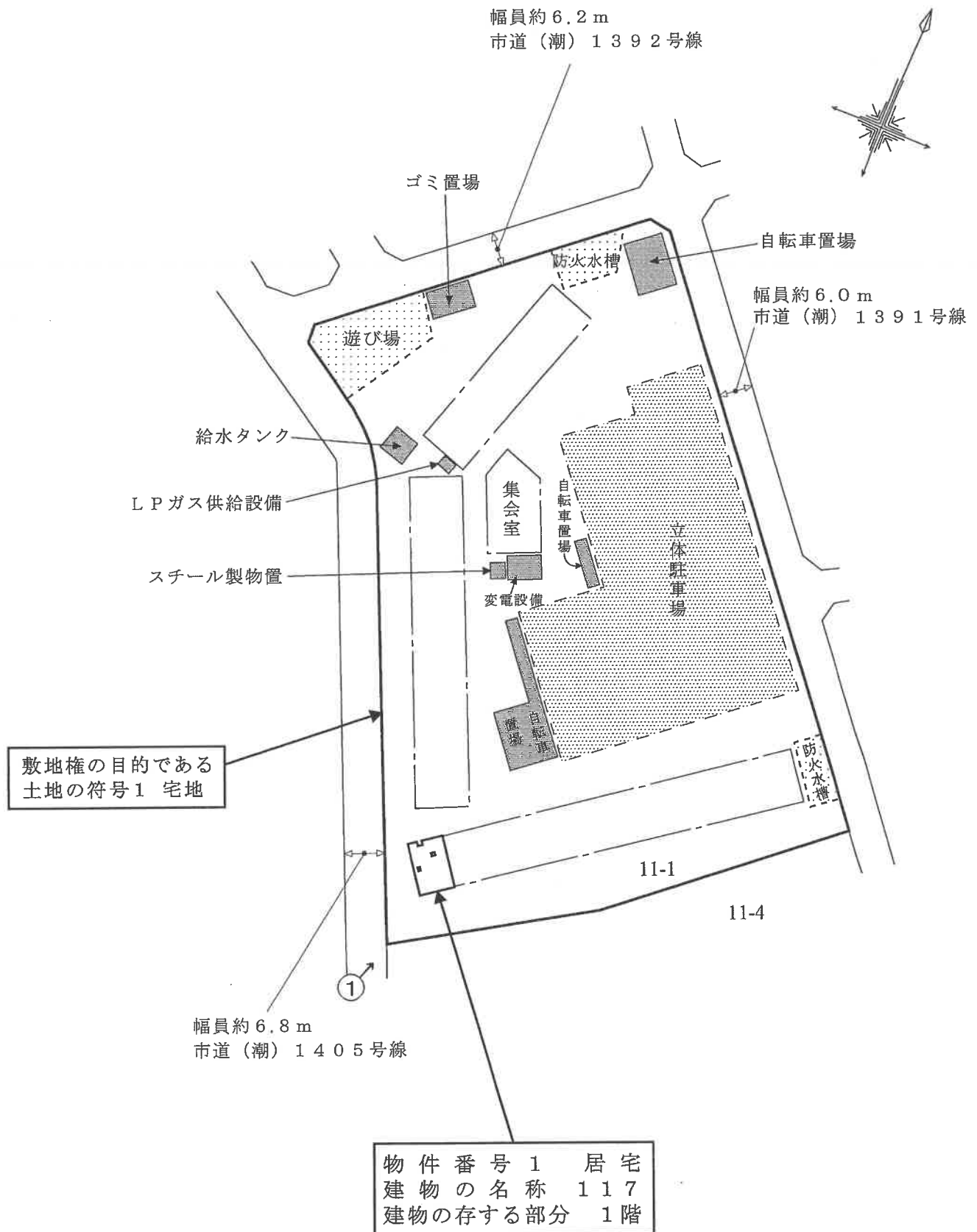
(調査経過用)

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12月12日(金)	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12月15日(月)	当 庁	■管理会社に照会書送付(FAX) ■相続財産清算人Bから聴取(電話)
令和7年12月22日(月) 15:15-15:25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和8年1月8日(木) 11:35-11:55	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



物件番号1 居宅



縮尺 1 / 100

写真番号 1

※外壁工事中



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 127号
令和 7年12月11日 受 命
令和 8年 1月 8日 現地調査
令和 8年 1月13日 評 価
令和 8年 1月20日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

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1	金 40,000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
1	(一棟の建物の表示) 所 在 別紙物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 別紙物件目録記載のとおり 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 別紙物件目録記載のとおり 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合 63360.00/10679160.00		
特記事項			
本件の通常の評価額から遅延損害金額等を控除するとマイナスの評価となるが、備忘価額として評価額を付するものとした。なお、通常の前忘価額は最低単位の10,000円とすべき処、当該ソフトの滞納管理費等相当額の減価率の下限値は0.01で設定されているため、40,000円となっていることにご留意下さい。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 鹿島線「潮来」駅の東方道路距離約3.5km	
付 近 の 状 況	大規模な区画整理が行われた住宅地域である。東日本大震災の被災の影響が大きかった地域であり、復旧工事が施された。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 基準 200%
画 地 条 件	地積 : 8,295.92㎡ 規模 : 相当大規模である 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 三方路 敷地権割合: 10679160分の63360 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	北東側約6.0m舗装市道 北西側約6.2m舗装市道（側道） 南西側約6.8m舗装市道（背面道） （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	本件の区分所有建物を含む7階建集合住宅の敷地として敷地権の対象となっている。 ※立体駐車場、ゴミ置き場等が設置されている。 （後添の「土地建物位置関係図」ご参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガス配管: なし(集中LPガス) 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	特にないものと推定される。
特 記 事 項	東日本大震災により対象物件土地周辺は液状化と思われる現象が見られていたが、爾後各種復旧工事が施されており、対象土地自体もほぼ原状回復の状態となっている。しかし、目視できない部分及び瑕疵の詳細については、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 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ネオシティ潮来	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 184戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 2月26日新築 約33年 約12.0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 等	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内 集会所 有 その他 (自転車置場等)	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通	
管理の形態等	管理組合 有 管理方式 委託 管理会社 株式会社東急コミュニティー 管理形態 管理員 有	
管理の状況	普通	
特記事項	①本件区分所有建物買受時点までに管理費等の未納が新たに発生する可能性があるのでご留意下さい。2頁記載の特記事項の通り、滞納額は本来の評価額を既に超過しており、当該記載の滞納額等にそれ以降の未納額が加算され増加する可能性があることに重ねてご留意下さい。 ②本件建物の利用に関しては、管理規約等に基づく規制があることにご留意下さい。	

(2) 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
位	置	1 階部分（南東面採光）	
床	面	積	第3 項目的物件欄記載のとおり
間	取	り	建物間取図参照
仕	様	内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 フローリング、畳 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。	
保守管理の状態		普通	
管 理 費 等		管 理 費 7,000円 修繕金積立金 11,400円 専用庭使用料 1,100円 駐 車 料 3,000円 滞 納 額 （4,590,590円）令和 7年12月17日時点 ※その他 違約金（2,856,335円・遅延損害金（5,790,057円）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		調査時点において空き家の状態であった。相続財産清算人が当該状態で管理しているものと推認される。室内には残置物が存していた。相当の経年劣化が認められ、ドア・襖が外されている部屋も存した。	
特 記 事 項		・ 東日本大震災による建物構造等への損傷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。 ・ 調査時点において外壁に損傷が多数認められた。また、大規模修繕工事中であったが詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格を求め、市場性等を考慮の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

1 建物の価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
318,000	59.41	0.24	4,530,000

ア 再調達原価 : 318,000円/㎡

イ 専有面積 : 59.41㎡

ウ 現 価 率

経過年数33年，経済的全耐用年数45年，経済的残存耐用年数12年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率10%，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10% + (1 - 10%) × (経済的残存耐用年数12年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.24

2 敷地権価格

更地価格を前提とした格差を用いて土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	権利 割合 オ	敷地権 割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
16,400	1.03	8,295.92	1.00	1.00	63360/10679160	830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 潮来-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 16,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+10.0

イ 個別格差：三方路+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

オ 権利割合：1.00

カ 敷地権割合：63360.00/10679160.00

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
4,530,000	830,000	0.95	5,092,000

1 階のため階層別格差を▲5%と判断した。

Ⅱ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ=ウ
① 積算価格	5,092,000	0	5,092,000
② 調整後の価格			5,090,000

地域内において取引市場が停滞しており、事例も僅少であるので、比準価格は算出せず、積算価格をもって評価額を算定するものとした。

2 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
5,090,000	1.00	0.70	0.01	1.00	40,000
一括価格(合計)					40,000

イ 市場性修正：地域における中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 競売市場性修正：0.70

エ 滞納管理費等相当額：2頁記載の特記事項ご参照。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 潮来-4

所 在：潮来市大塚野2丁目21番16
地 目：宅 地
価 格：18,000円／㎡
位 置：東日本鉄道・潮来線「潮来」駅の北西方道路距離約2,400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：196㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：南側6.0m市道に接面
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%, 容積率80%）
地域の概要：一般住宅等が見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1. (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市日の出一丁目11番地1

建物の名称 ネオシティ潮来

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の出一丁目11番1の117

建物の名称 117

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.41平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 潮来市日の出一丁目11番1

地 目 宅地

地 積 8295.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1067万9160分の6万3360



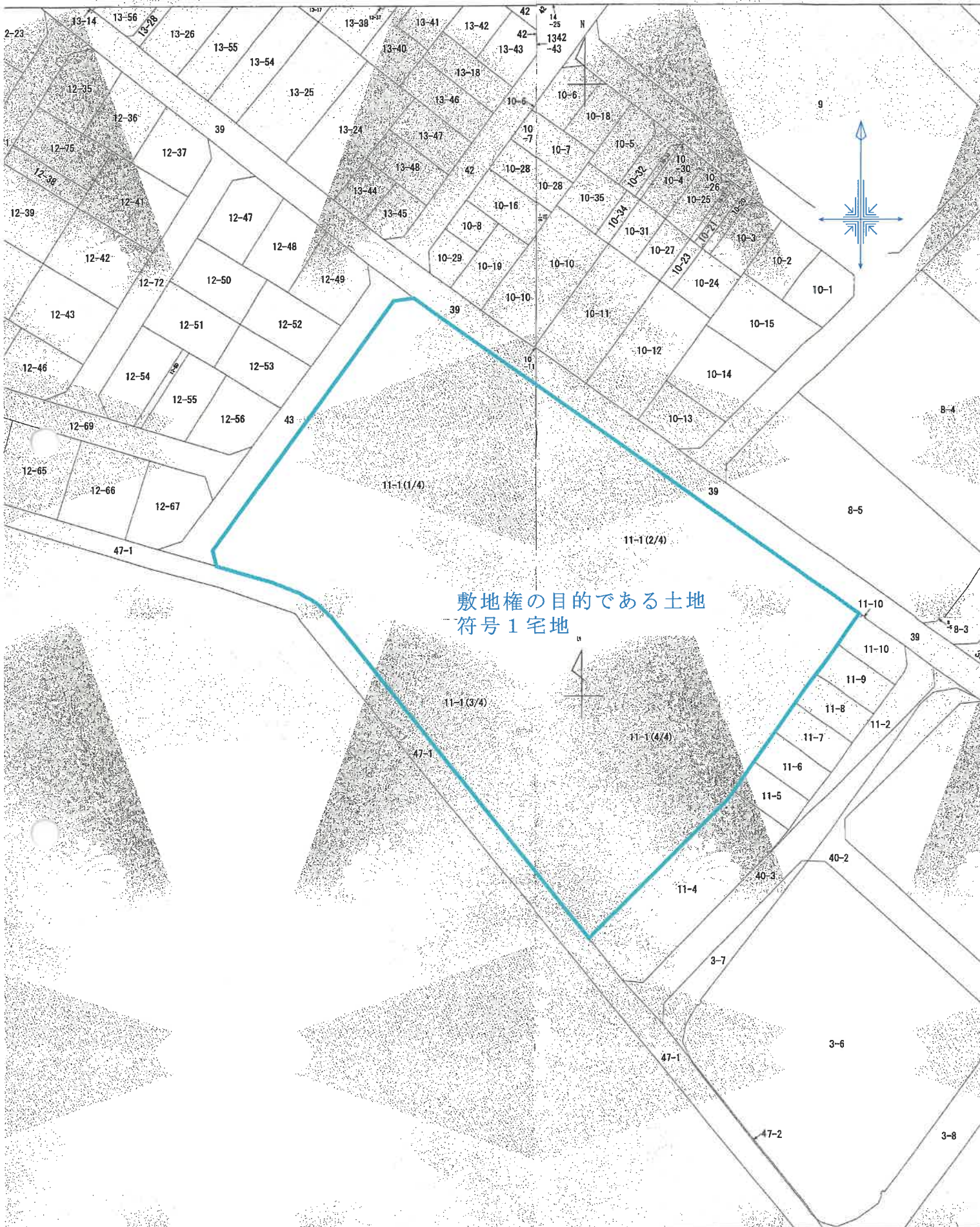
物件位置図



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





敷地権の目的である土地
符号1宅地

土地の区画を明確にした不動産登記法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
地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

地
番
区
域
見
出

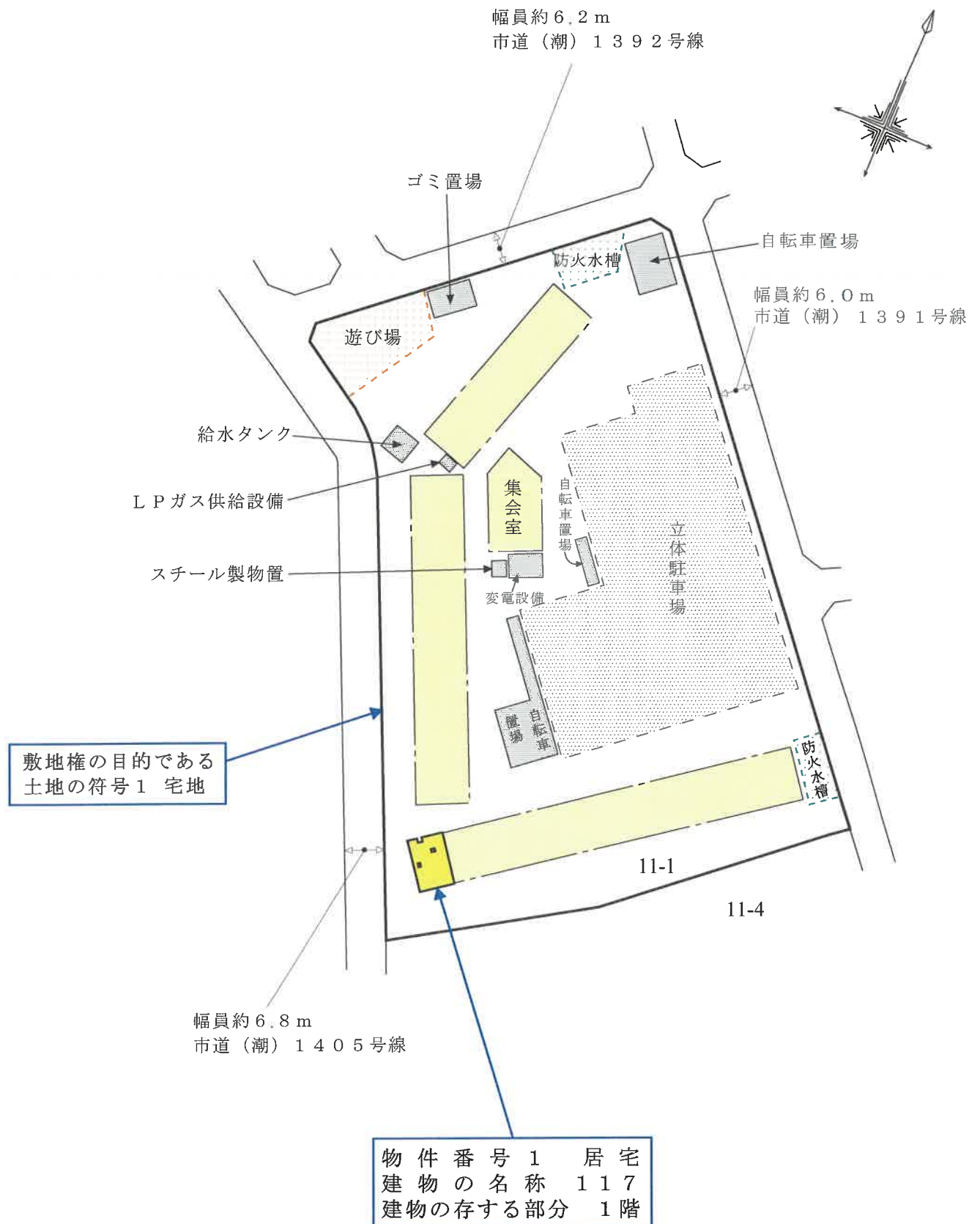
日の出
1丁目

地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記
法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
地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

縮尺1/500を
50%縮小コピー

— 15 —

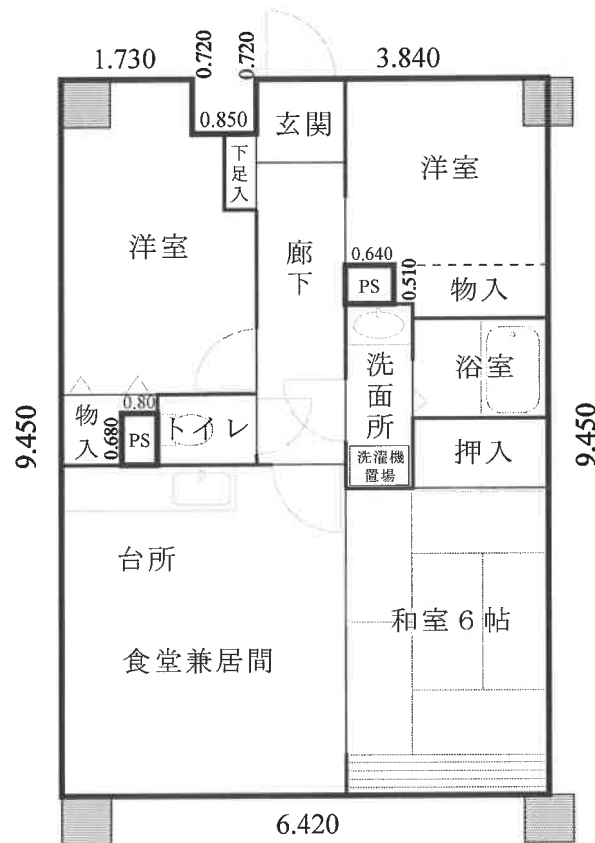
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 1000

間 取 図

物件番号 1 居宅



床面積 59.41 m²

縮尺 1 / 100