

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 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	1,280,000 1,024,000		256,000	58,254	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704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.98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6万8195



物 件 明 細 書

令和 7年12月16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】

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704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.98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6万8195



令和7年（ケ）第29号
令和7年4月 8日受理
令和7年6月10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 (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704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.98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6万8195

(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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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 7,500 円 修繕積立金 14,330 円	令和7年5月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 管理費(R5.4～R7.5分) 195,000 円 修繕積立金(R5.3～R7.5分) 385,030 円 遅延損害金(年14%) 90,401 円	
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			
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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には私が家族で住んでいます。 2 本件建物内では犬を1匹飼っています。 3 本件建物に水回りの問題などはありません。
■ B (管理会社担当者)	1 令和7年5月12日現在の本件居室の管理費の滞納額は19万5000円です。 2 同日現在の修繕積立金の滞納額は38万5030円です。この内訳は、令和5年3月分が1万2450円で、令和5年4月以降の分が月額1万4330円に滞納月数を掛けた金額になります。

(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 本件居室内では犬1匹が飼われている。
- 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)

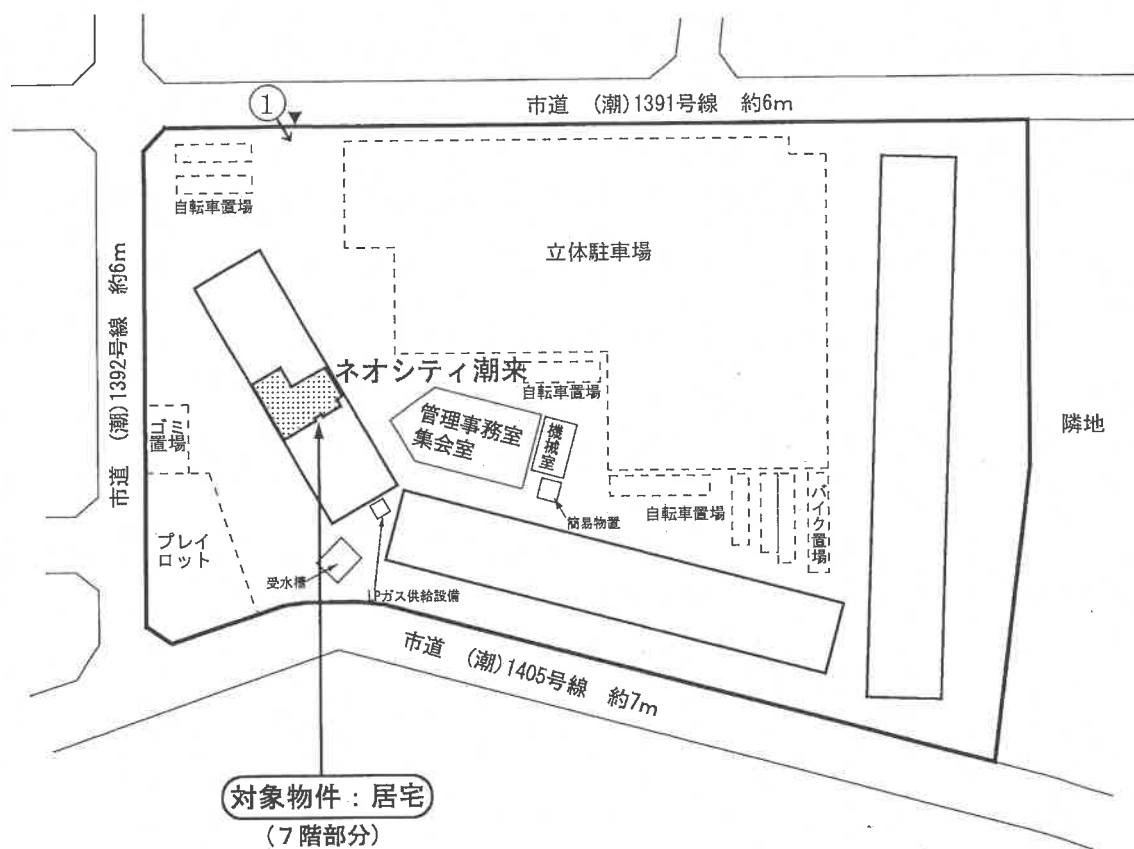
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月8日(火)	当 庁	■潮来市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年4月11日(金) 12:35-12:40	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年4月14日(月)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年4月30日(水) 16:00-16:25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■解錠予告通知書を差し置き
令和7年5月26日(月) 12:45-13:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■債務者兼所有者から聴取
令和7年6月3日(火)	当 庁	■管理会社担当者から聴取(電話)
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

(5枚目)



潮来市日の出1丁目
(ネオシティ潮来)

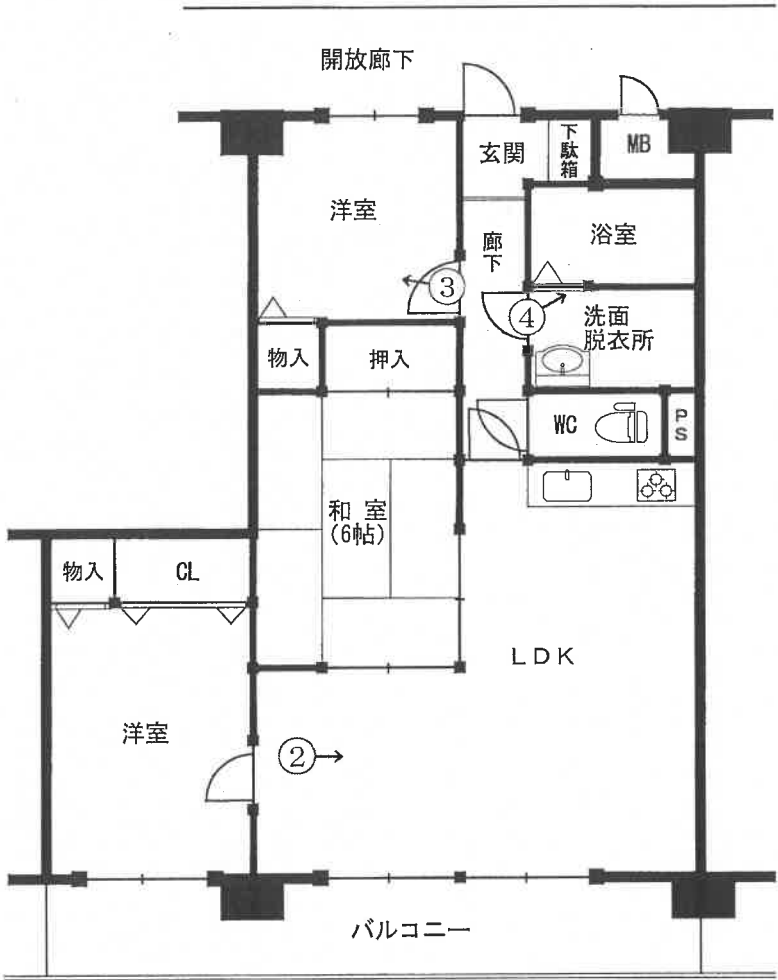


←○写真撮影位置・方向

建物間取略図

物件番号1:居宅

【ネオシティ潮来・704】



登記床面積：63.98㎡（内法面積）
（バルコニー面積：約12㎡）



縮尺 約 1：100

※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



写真番号 3



写真番号 4



求意見書

河村直行殿

令和 8年 7月23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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 24 日
評価人

河村直行



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704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.98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6万8195



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

河 村 直 行 殿

令和 8年 4月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 8年 4月13日

評価人

河 村 直 行



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704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.98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6万8195



(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ)第 29 号
令和7年12月10日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

意 見 書

既提出の評価書につき、売却予定時に応じ、滞納管理費等相当額の減価を訂正いたしたく、本書をもって評価額についての意見を申し述べます。

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

I 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 2,620,000 円

II 評価額の判定

ア. 本物件の占有減価後の価格 : 5,120,000円

イ. 市場性修正 : 1.00

ウ. 競売市場修正 : 0.70

エ. 滞納管理費等相当額の減価 : 0.73

オ. その他の控除減価(敷金等) : 1.00

評 価 額 (ア×イ×ウ×エ×オ) : 2,620,000円

以 上

令和7年（ケ）第 29 号

令和7年 4月 8日 受 命

令和7年 5月26日 現地調査

令和7年 6月 3日 評 価

令和7年 6月 8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

物件番号	評 価 額
1	金 2,760,000 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）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	(一棟の建物の表示)		同左
	所 在	次頁物件目録記載のとおり	
	建物の名称		
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	次頁物件目録記載のとおり	
	建物の名称		
	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	次頁物件目録記載のとおり	
	所在及び地番		
	地 目		
	地 積		
	(敷地権の表示)		
土地の符号	次頁物件目録記載のとおり		
敷地権の種類			
敷地権の割合			
特 記 事 項			
管理費、修繕積立金等の滞納相当額を考慮した評価額である。			

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 潮来市日の出一丁目 1 1 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 1 1 番 1 の 7 0 4

建物の名称 7 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 63.98 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 1 1 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 8195

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（敷地権の目的である土地）

位 置 ・ 交 通	最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東 日 本 ・ 鹿 島 線 「潮 来」 駅 駅からの方向・距離：東 方 へ 約 3.7 km（道路距離） 最 寄 り バ ス 停 留 所：鹿行広域バス「日の出1丁目」停留所 東方 約450m	
付 近 の 状 況	一般住宅と共同住宅が混在する区画整然とした住宅地域。 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 第1種住居地域 60% 200% 特になし
形 状 ・ 規 模 等	土地の形状、間口・奥行、接道状況等は添付の土地建物位置関係図のとおりである。 規模：8,295.92㎡(登記地積)	
接 面 道 路 の 状 況	街 路 の 種 別 ： 市 道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 6 m 系統と連続性は普通程度 ※北東側道路	
	舗 装 の 有 無 ： アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：側 道（北西側 幅員約6m舗装市道） 背面道（南西側 幅員約7m舗装市道） ※三方路地	
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	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。	
特 記 事 項	敷地権割合：1067万9160分の6万8195	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名		ネオシティ潮来
建物の用途		共同住宅（住戸総戸数：184戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数		建築年月日：平成 5年 2月26日新築（登記記載） 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約13年
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
仕様様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根、シート防水
	外壁	吹付けタイル 等
設備		エレベーター 3 基（9 人乗）、立体駐車場、駐輪場、管理事務室、集会室、機械室（電気設備）、LPガス供給設備、ゴミ集積所、防災設備 等
建物の品等		使用資材：普通程度 施工：普通程度 設計の良否：普通程度
管理の形態等		管理組合：ネオシティ潮来管理組合 管理方式：委託管理（日勤管理） 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：全部委託 その他：管理事務室あり
管理の状況		普通程度
特記事項		目視可能範囲内の調査の結果、附帯設備については老朽化しており、今後、計画的な修繕等を要する状態にある。

(2) 専有部分の概要

構 造		鉄筋コンクリート造 1 階建		
階 層 ・ 位 置		7 階部分・中住戸	部屋の向き	南西向き
床 面 積		63.98㎡（登記面積）		
間 取 り		3LDK、バルコニーあり ※概ね添付の建物間取略図のとおり		
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼 等		
	床	カーペット、スタイロ畳、クッションフロア 等		
	天 井	ビニールクロス貼 等		
	設 備 等	電気、ガス、給水、給湯、換気、電話、防火設備 等		
保守管理の状態		劣る		
管 理 費 等		管 理 費：月額 7,500円 修繕積立金：月額14,330円 そ の 他：なし 滞 納 額：令和 7 年 5 月12日現在、670,431円（遅延損害金を含む） の滞納がある。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		本件所有者が住居として占有している。		
減 価 要 因 と な る 権 利 ・ 経 済 的 費 用 等		管理費、修繕積立金等の滞納相当額		
特 記 事 項		① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）のほか、廊下側居室の結露によるカビが目立ち、ペット飼育によるビニールクロス貼の汚損等が多く見られ、補修等を要する状態にある。 なお、附帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等是不明である。 ② 本物件の買受時点までに管理費等の滞納状態が継続する可能性がある ので留意を要する。		

第5 評価額算出の過程

本件評価においては、原価法を適用し、試算価格（積算価格）を求め、その価格に占有減価修正等を行って評価額を後記のとおり判定した。

I 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり試算した。

1 建物価格

目的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及び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 価 格 (円) ア×イ×ウ
280,000	63.98	0.2271	4,070,000

ア 再調達原価：専有部分のほか、共用部分の価値（持分価値）、その他外部従物の新規調達原価を含む単価である。（消費税込み）

イ 専有面積：登記面積を採用

ウ 現 価 率

経過年数：32年、経済的残存耐用年数：13年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.3244）と観察減価率による補正（対象建物の現況、保守管理の状態、中古マンションの市場性等を勘案し、観察減価を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.3244 \times (1 - 0.30) = 0.2271$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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 敷地権価格

更地価格を算出し、これに建付減価を行い、更に敷地権割合を乗じて、次のとおり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	敷地権割合 オ	敷 地 権 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
17,000	1.050	8,295.92	1.000	68195/10679160	950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

【 地価公示標準地：潮来－6 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/96.9 = 17,000 \text{ 円/㎡}$

◇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）
1.020	1.000	0.950	1.000	1.000	0.969

- イ 個別格差：(画地条件) 三方路地 +5.0% (1.050)
- ウ 地 積：登記地積を採用
- エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等から建付減価は不要と判断した。
- オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

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
4,070,000	950,000	1.02	5,120,000

ウ 個別格差：階層、位置、品等程度等の比較（下記参照）

A 階層別補正：7階 +2% (1.02)

B 位置別補正：中住戸 ±0% (1.00)

C その他補正：内部の状態（間取り）等 ±0% (1.00)

・個別格差率 (A×B×C)：1.02

II 評価額の判定

1 占有減価修正

前記で求めた積算価格に必要な応じて占有減価修正を行い、占有減価後の価格を下記のとおり求めた。

	試 算 価 格 (円) ア	占有減価修正 イ	占有減価後の価格 (円) ア×イ
原価法による積算価格	5,120,000	1.00	5,120,000

イ 占有減価修正：減価の必要なし。

2 評価額の判定

占有減価後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

占有減価後の価格 (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
5,120,000	1.00	0.70	0.77	1.00	2,760,000

イ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価

調査時点現在における管理費等の滞納相当額に加え、代金納付に至るまでの管理費等の額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：減価の必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地：潮来一 6

所 在：潮来市宮前2 丁目37番14

価 格：16,500円／㎡

位 置：JR鹿島線「延方」駅 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

接 面 街 路：南東側 8.8m 市道

用途指定等：第1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 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 附属資料の表示

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 公 図 写

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取略図

以 上

物件位置図

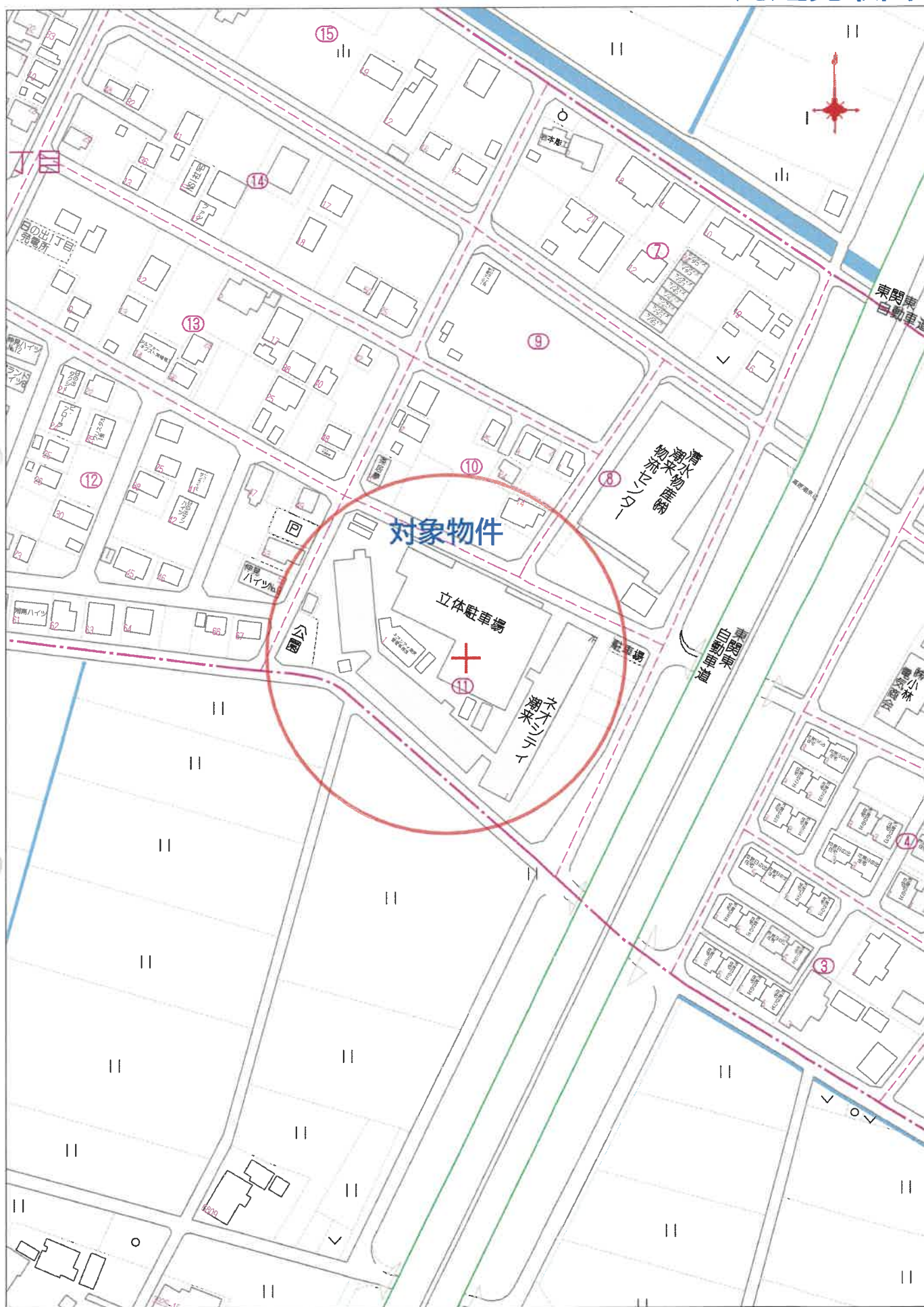


1 : 20,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

(縮尺 1:20,000)

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 140度34分11秒 北緯 35度56分28秒



80m

(縮尺 1:2,000)



敷地権の目的たる土地

面
圖
物
建

五

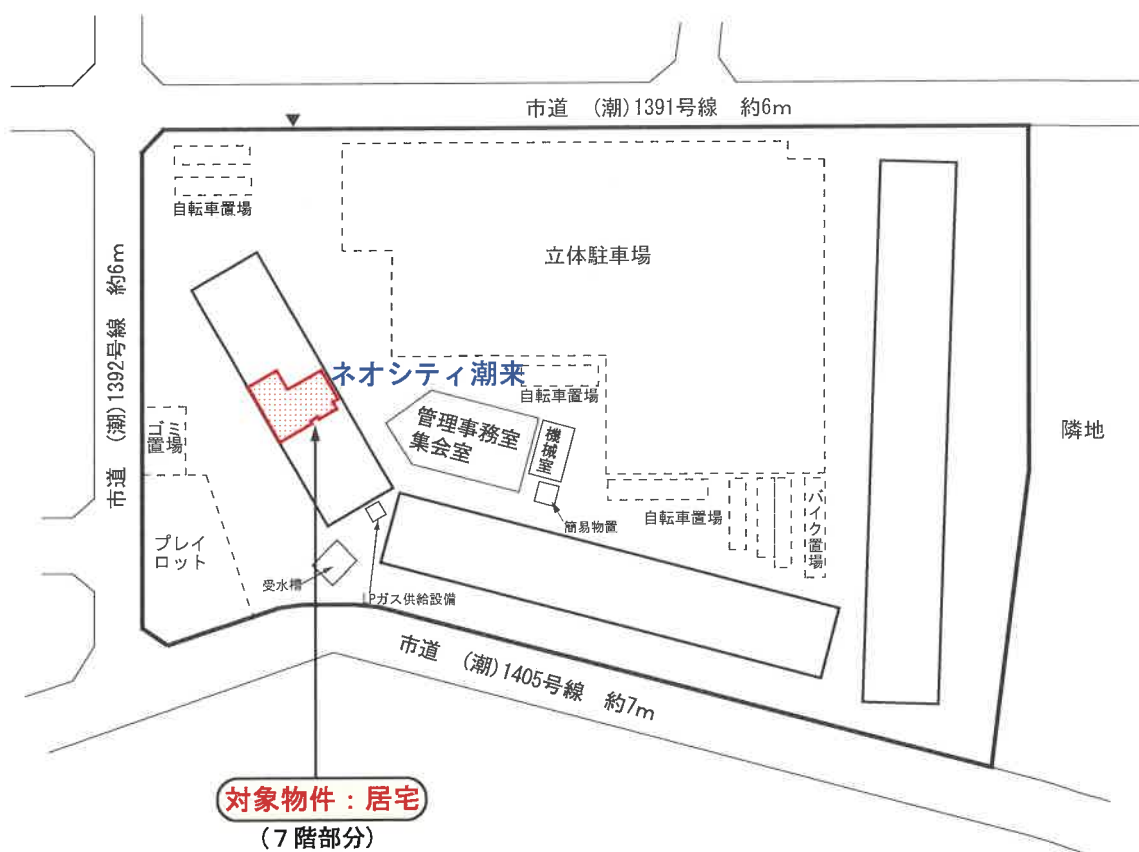
1

日の出一丁目
11番1の704





潮来市日の出1丁目
(ネオシティ潮来)

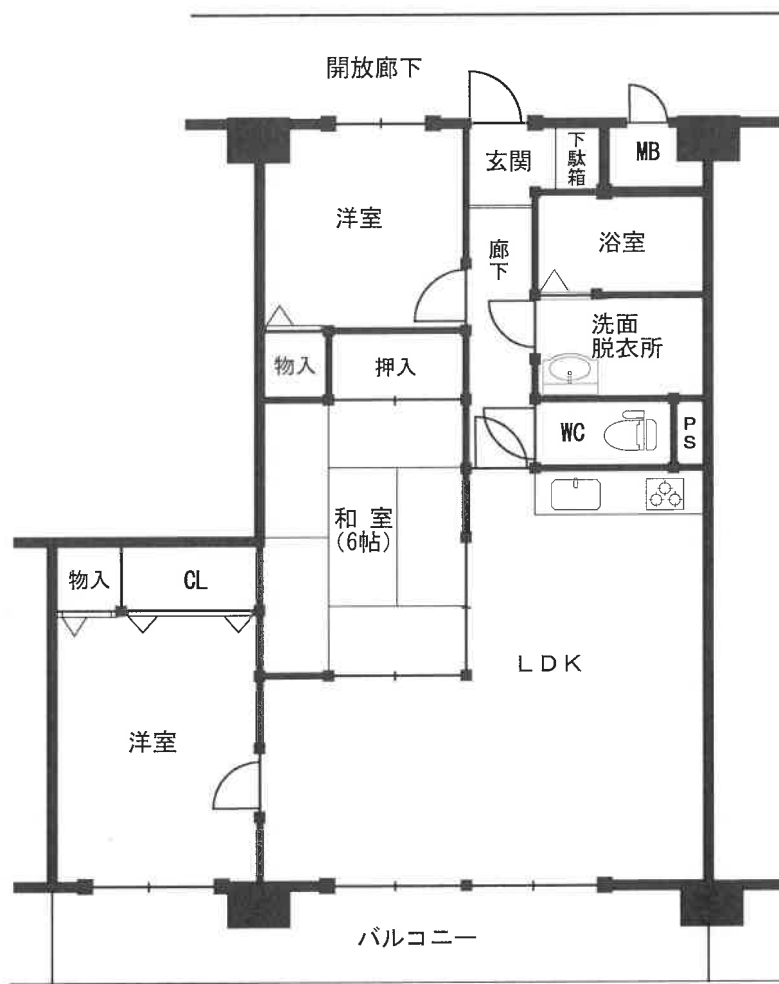


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件番号1:居宅

【ネオシティ潮来・704】



登記床面積：63.98㎡（内法面積）
（バルコニー面積：約12㎡）



縮尺 約 1 : 100

※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。