

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 北 村 美 佳

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 場 所	令和 8年10月16日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年11月 6日 午前10時00分 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）
5～17	60,840,000 48,672,000	一括	12,168,000	1,839,174	0
5	1,750,000				
6	120,000				
7	990,000				
8	80,000				
9	480,000				
10	80,000				
11	3,820,000				
12	740,000				
13	150,000				
14	50,820,000				
15	1,020,000				
16	310,000				
17	480,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 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 |
| 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 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|----|----|---|
| 10 | 所 | 在 | 潮来市新宮南 |
| | 地 | 番 | 1515番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 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 |



物 件 目 録

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
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



物 件 目 録

床 面 積 114.27平方メートル



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5～17】

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5～17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14～17】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 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 |
| 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 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|----|----|---|
| 10 | 所 | 在 | 潮来市新宮南 |
| | 地 | 番 | 1515番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 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 |



物 件 目 録

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 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



物 件 目 録

床 面 積 114.27平方メートル



令和6年（ケ）第176号

（物件5～17）

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

5	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1498番 宅地 499.17平方メートル
6	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1498番1 宅地 31.83平方メートル
7	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1499番2 宅地 260.62平方メートル
8	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1499番5 宅地 19.83平方メートル
9	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1515番1 宅地 127.21平方メートル
10	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1515番4 宅地 21.40平方メートル

物 件 目 録

1 1	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1 5 1 6 番 1 宅地 9 9 9 . 4 0 平方メートル
1 2	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1 5 2 0 番 宅地 3 2 0 . 0 0 平方メートル
1 3	所 地 地 地	在 番 目 積	潮来市新宮南 1 5 2 0 番 1 宅地 6 4 . 1 5 平方メートル
1 4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 類 造 積	潮来市新宮南 1 5 1 6 番地 1、1 5 2 0 番地、 1 5 2 0 番地 1、1 4 9 8 番地、1 4 9 8 番地 1 1 5 1 6 番 1 旅館 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 1 階 9 1 0 . 6 0 平方メートル 2 階 4 7 5 . 7 5 平方メートル 3 階 2 9 4 . 7 5 平方メートル 4 階 2 9 4 . 7 5 平方メートル 5 階 1 9 6 . 2 0 平方メートル

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------|
| 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 |

(土地・建物用)

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 5～13
現況地目	☒ 宅地 (物件5～13) ☐ 雑種地 (物件) ☐ (物件)
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建物及び物件15～17建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物 (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	スチール製物置、発電設備、変電設備、受水槽などがある。
建物	物件 14
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が異なる (☐ 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 (相続財産清算人B) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 旅館 (閉業) として管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	現況調査時において旅館の設備品が残置されていた。
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)

(土地・建物用)

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 5～13	
現況地目 形状	☒ 宅地（物件5～13） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （物件 ）		
	☐ 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建物並びに物件14及び16、17建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （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	スチール製物置、発電設備、変電設備、受水槽などがある。		
建物		物件 15	
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が異なる（ ☐ 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（相続財産清算人B） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 旅館（閉業） として管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	現況調査時において旅館の設備品が残置されていた。		
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

(5枚目)

(土地・建物用)

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 5～13	
現 況 地 目 形 状	☒ 宅地（物件5～13） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （物件 ）		
	☐ 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建物並びに物件14、15及び17建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （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	スチール製物置、発電設備、変電設備、受水槽などがある。		
建 物		物件 16	
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が異なる（ ☐ 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（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		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	現況調査時において家財道具が残置されていた。		
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

(6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)	
土地	物件 5～13	
現況地目	☒ 宅地(物件5～13) ☐ 雑種地(物件) ☐ (物件)	
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建物及び物件14～16建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(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	スチール製物置、発電設備、変電設備、受水槽などがある。	
建物	物件 17	
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が異なる(☐ 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(相続財産清算人B) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 料理店(閉業) として管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	現況調査時において料理店の設備品が残置されていた。	
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

(7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 本件不動産は特に使用しておらず誰にも貸していません。 2 本件建物の鍵は管理していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8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 物件14～17建物は現在使用されていないが、各建物内には設備品や家財道具などがそのまま残置されていた。
- 3 物件14建物にはエレベーターが設置されているが現況調査時において電力が供給されていない状態だったため、その動作状況等は不明である。また屋上のエレベーター機械室は鍵が壊れており開けることが出来なかった。
- 4 物件15建物1階客間の天井の一部が損傷しており（天井裏の工事のために開けた穴と思われる。）、その付近の畳には水で濡れた跡が見られた。
- 5 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乃至7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

(9枚目)

(調査経過用)

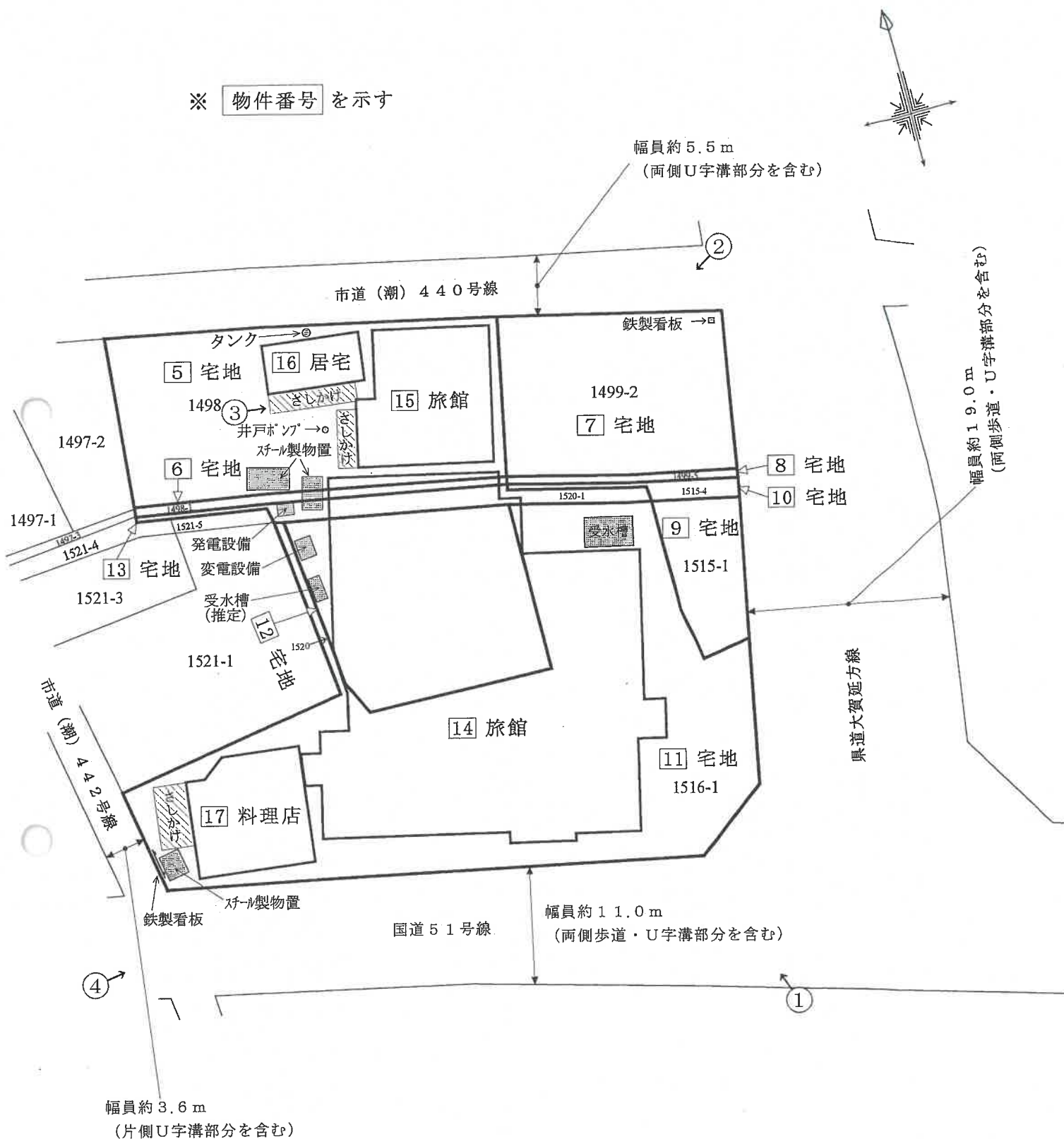
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月23日(水)	当 庁	■潮来市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和7年4月30日(水) 14:20-14:25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月28日(水)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年6月13日(金)	鹿行広域事務組合消防本部	■配置図・建物設備図を取得
令和7年6月13日(金) 11:05-11:10	水戸地方法務局鹿嶋支局	■閉鎖登記簿謄本を取得
令和7年6月17日(火) 10:00-11:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■相続財産清算人から聴取 ■評価人同行
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 7年 6月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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

(10枚目)

土地建物位置関係図

※ 物件番号 を示す

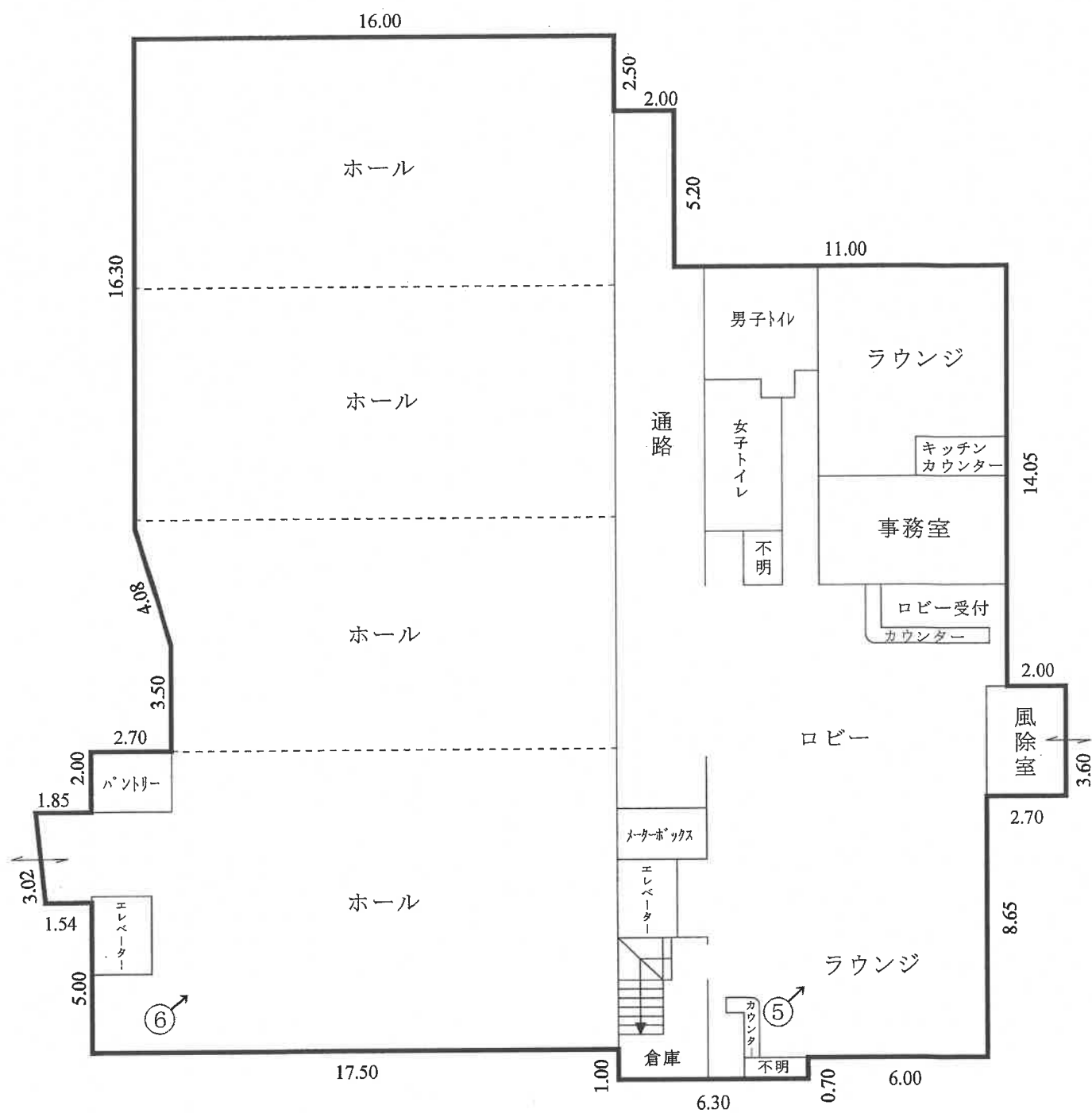


←○写真撮影位置方向
(11枚目)

縮尺 1 / 500

間取図No. 1

物件番号14 旅館



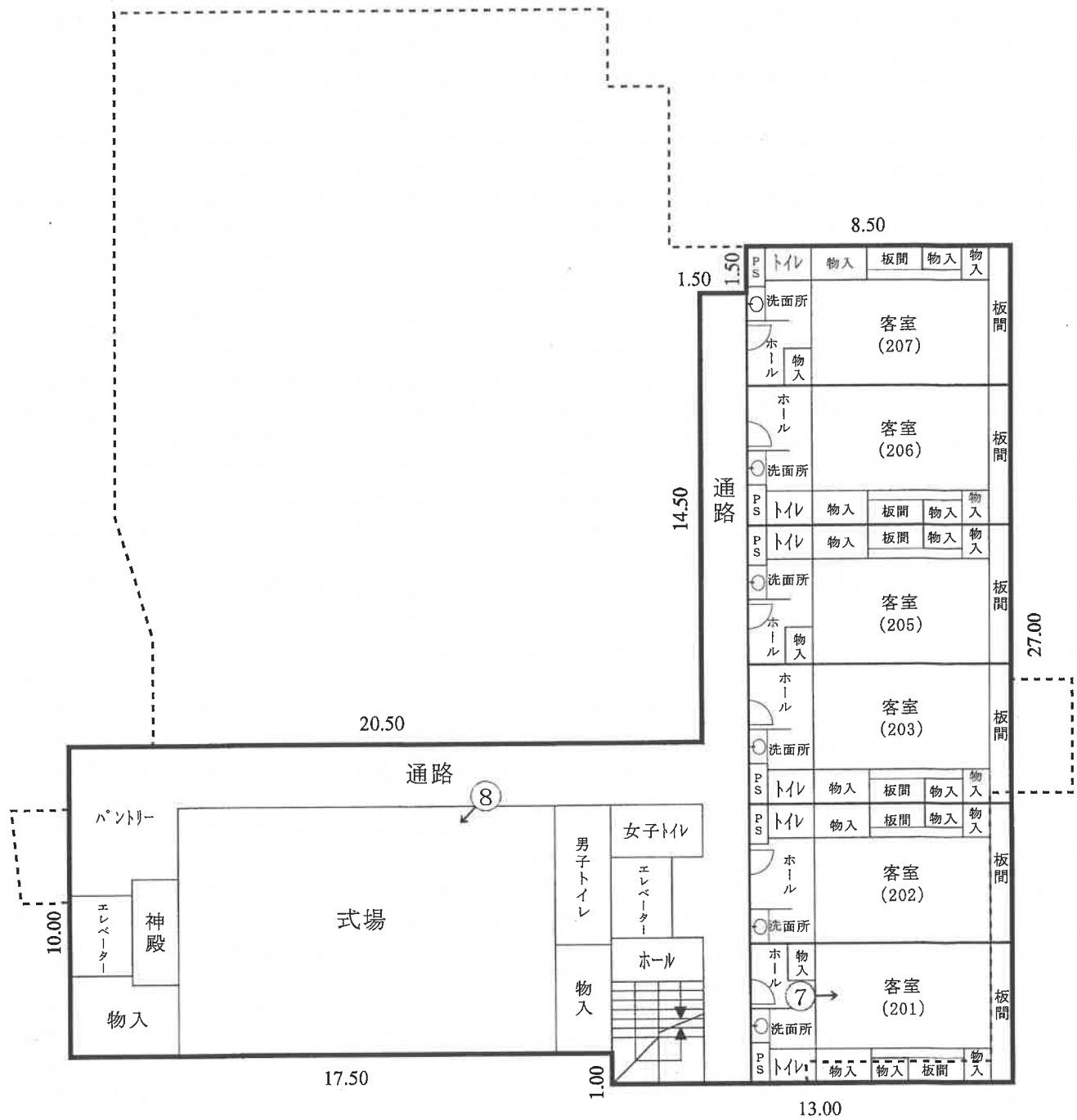
1 階 床面積 9 1 0 . 6 0 m²

←○写真撮影位置方向
(1 2 枚目)

縮尺 1 / 2 0 0

間取図No. 2

物件番号14 旅館

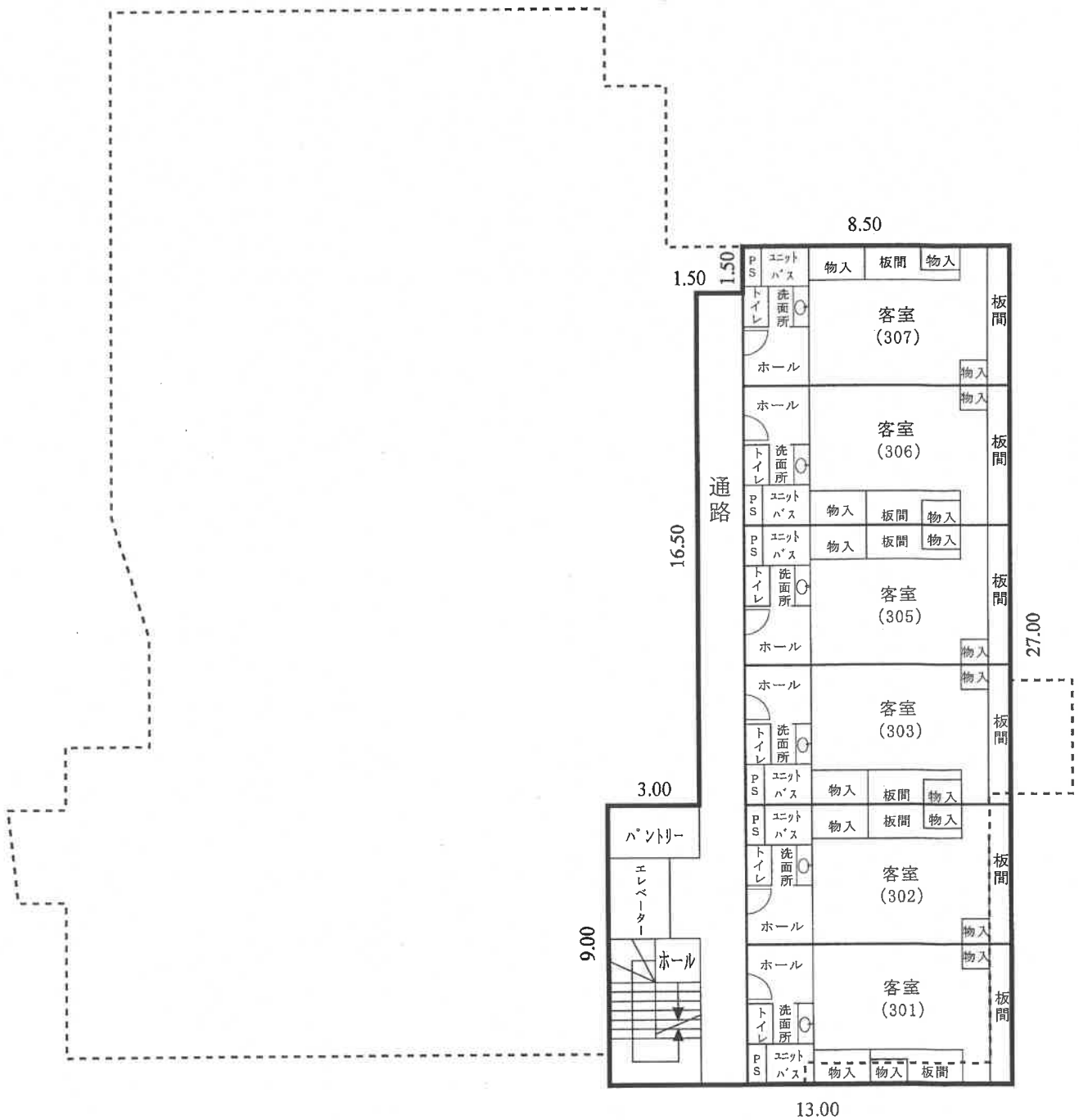


←○写真撮影位置方向
(13枚目)

縮尺 1 / 200

間取図No. 3

物件番号14 旅館



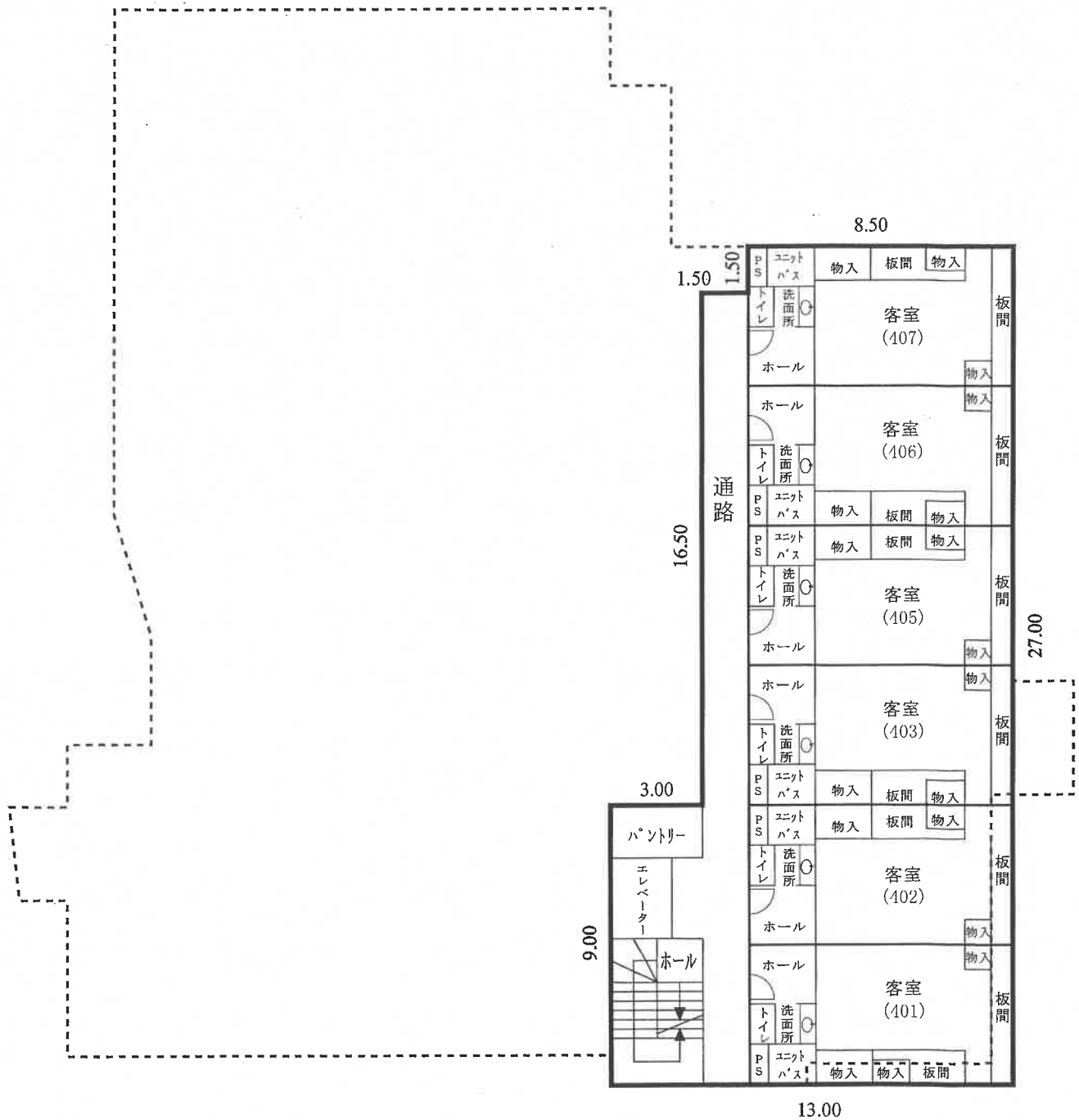
3 階 床面積 294.75 m²

縮尺 1 / 200

(14枚目)

間取図No. 4

物件番号14 旅館



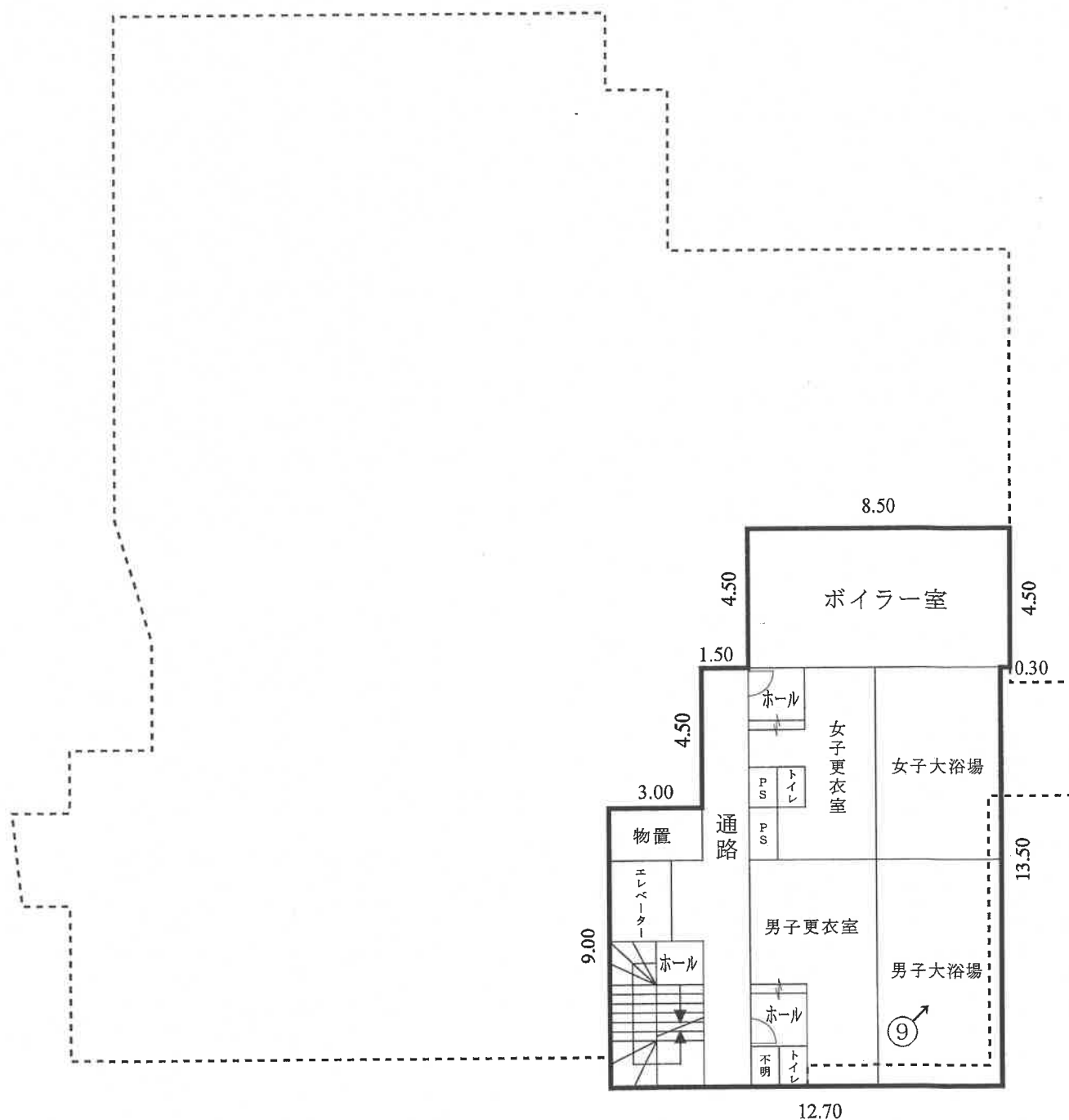
4 階 床面積 294.75 m²

縮尺 1 / 200

(15枚目)

間取図No. 5

物件番号14 旅館



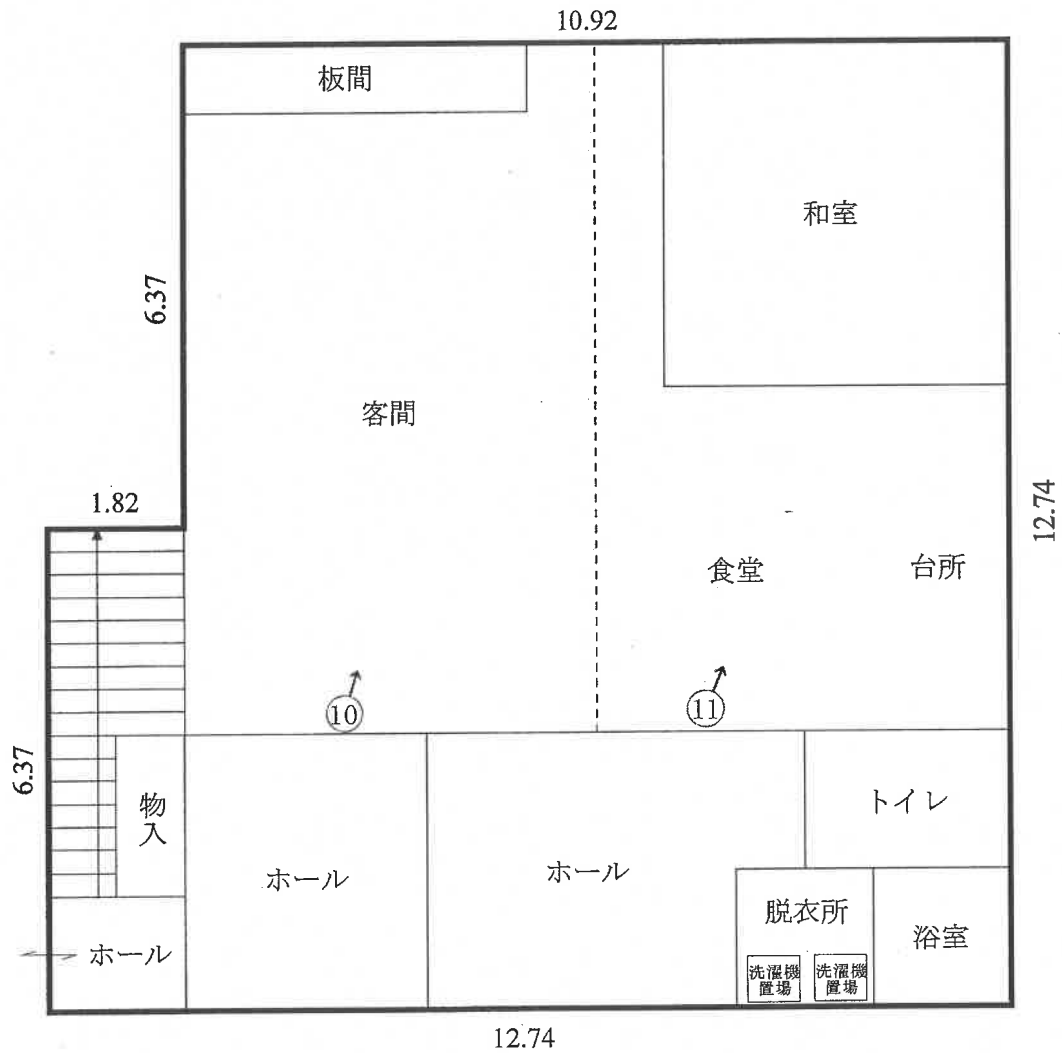
5 階 床面積 1 9 6 . 2 0 m²

←○写真撮影位置方向
(16枚目)

縮尺 1 / 2 0 0

間取図No. 6

物件番号15 旅館



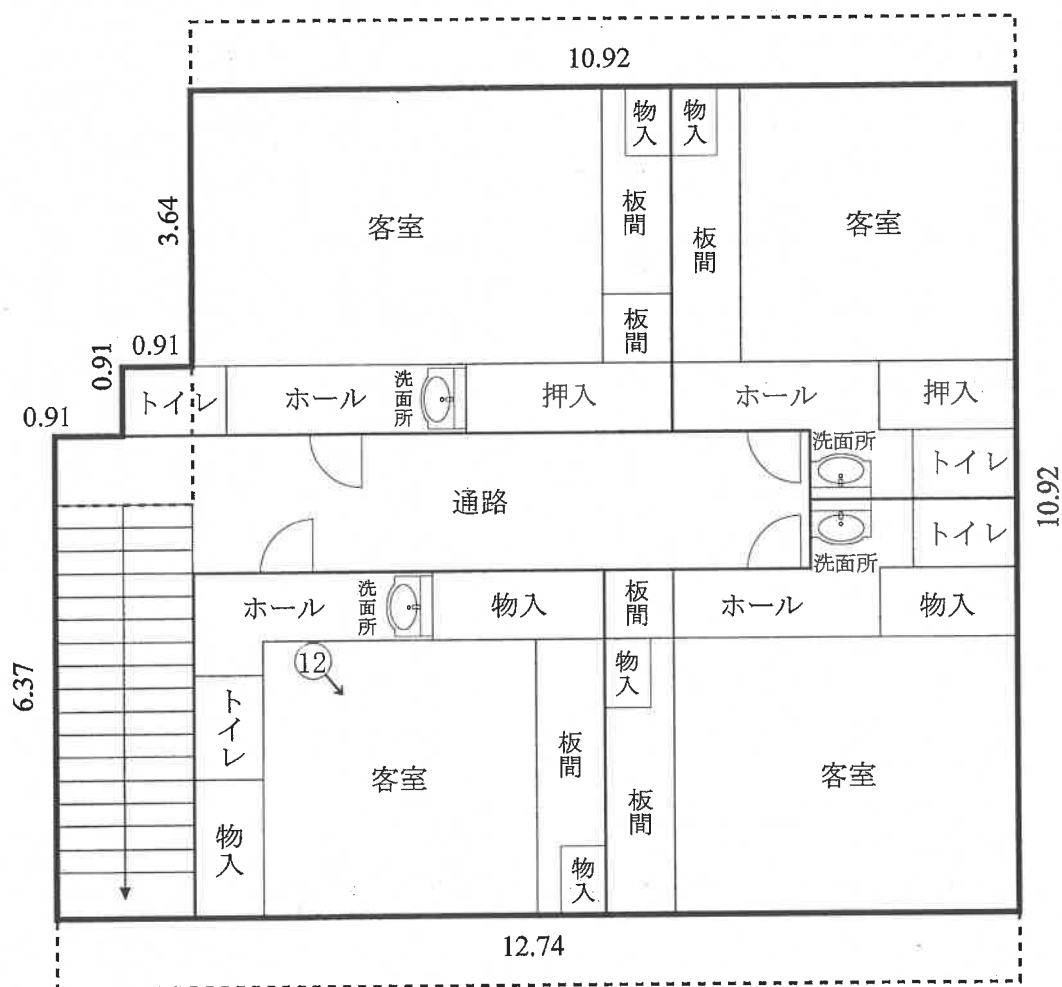
1 階 床面積 1 5 0 . 7 1 m²

←○写真撮影位置方向
(17枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 7

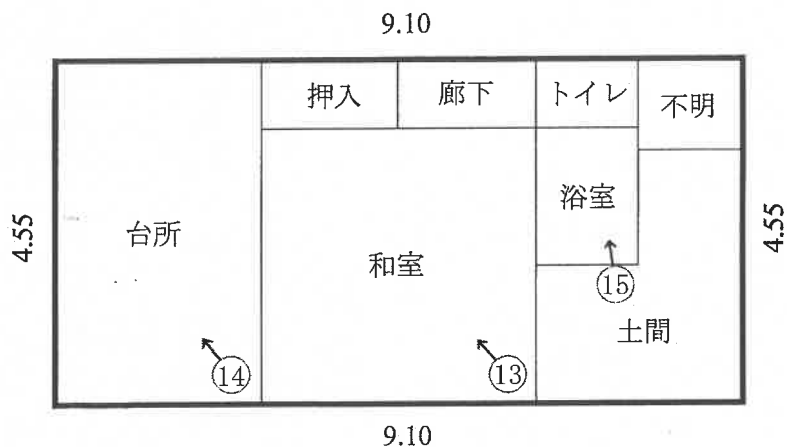
物件番号15 旅館



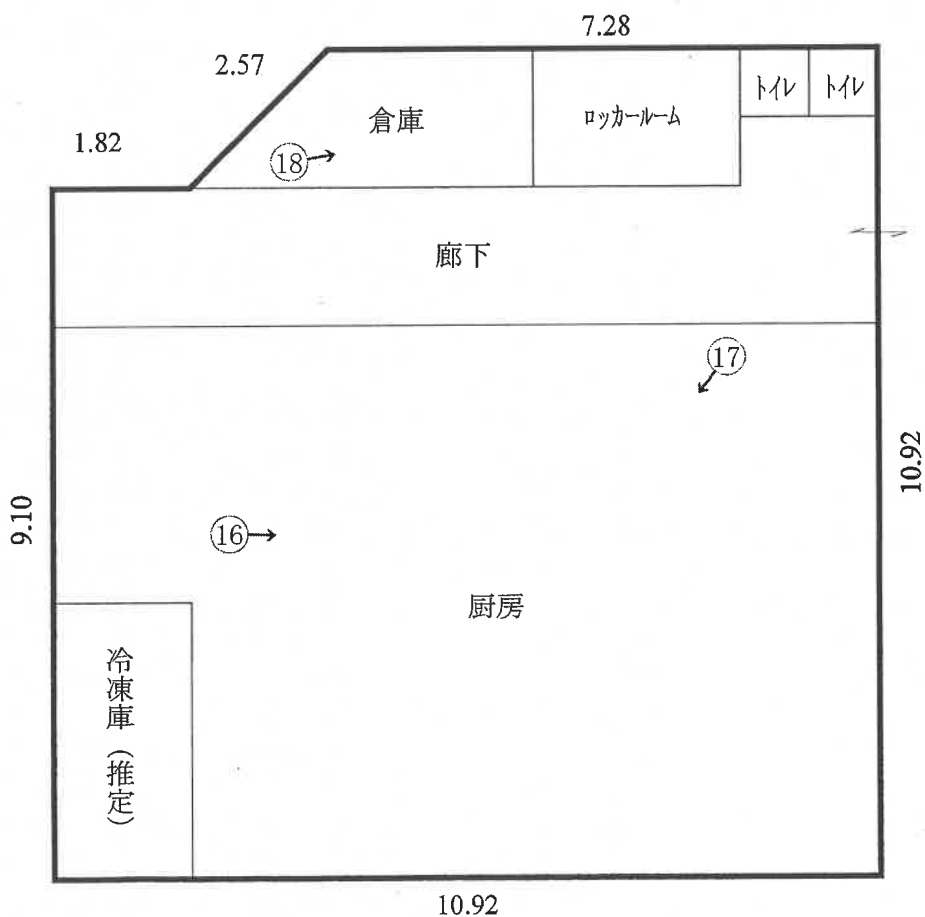
2 階 床面積 131.66 m²

間取図No. 8

物件番号16 居宅
物件番号17 料理店



物件番号16 居宅
床面積 4 1.4 0 m²



物件番号17 料理店
床面積 1 1 4.2 7 m²

←○写真撮影位置方向
(19枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

写真番号 1



写真番号 2



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



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10

※天井と畳に水に濡れた跡あり



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 1 5



写真番号 1 6



写真番号 17



写真番号 18



求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

令和 8年 7月27日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 27 日
評価人

説 田 賢 哉



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 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 |
| 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 |



物 件 目 録

10 所 在 潮来市新宮南

地 番 1515番4

地 目 宅地

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 99.40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



物件目録

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
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



※11※

物 件 目 録

床 面 積 114.27平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
5	2,500,000	1,750,000	4
6	170,000	120,000	4
7	1,420,000	990,000	4
8	110,000	80,000	4
9	690,000	480,000	4
10	120,000	80,000	4
11	5,450,000	3,820,000	4
12	1,060,000	740,000	4
13	210,000	150,000	4
14	72,600,000	50,820,000	4
15	1,460,000	1,020,000	4
16	440,000	310,000	4
17	690,000	480,000	4
5～17	86,920,000	60,840,000	一括
(備 考)			



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 3日 評 価
令和 7年 7月 8日 提 出
分冊番号 5－4

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

物件番号 5 ～ 1 7

評価人 不動産鑑定士
説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 86,920,000円	
内 訳 価 格	
物件5 (土地)	金 2,500,000円
物件6 (土地)	金 170,000円
物件7 (土地)	金 1,420,000円
物件8 (土地)	金 110,000円
物件9 (土地)	金 690,000円
物件10 (土地)	金 120,000円
物件11 (土地)	金 5,450,000円
物件12 (土地)	金 1,060,000円
物件13 (土地)	金 210,000円
物件14 (建物)	金 72,600,000円
物件15 (建物)	金 1,460,000円
物件16 (建物)	金 440,000円
物件17 (建物)	金 690,000円

- ① 一括価格は、物件番号5～17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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件5～13の土地価格は物件14～17建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件14～17建物の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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）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
5	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
6	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
7	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
8	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
9	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
10	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
11	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
12	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
13	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり

番号	所在等	登 記	現 況
14	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
15	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
16	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
17	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
14	6階部分に相当する塔屋は、新築当初から存したものと推認され、登記上の床面積に当初から含まれていなかったと推認されるため、評価においても床面積に算入しないものとした。		

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5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿島線「延方」駅の南西方道路距離約270m	
付 近 の 状 況	国道沿いにおいて店舗、事業所、住宅等が混在する路線商業地域。	
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 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件5～13 地積 : 2,343.61m ² 規模 : やや大きい 形状 : 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: 四方路 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11m舗装国道 (両側歩道・U字溝部分を含む幅員) 画地の東側約19m舗装県道 (両側歩道・U字溝部分を含む幅員) 画地の北側約5.5m舗装市道 (両側U字溝部分を含む幅員) ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 画地の西側約3.6m舗装市道 (片側U字溝部分を含む幅員) ※建築基準法第42条第2項道路に該当。セットバックを要する 場合においても全体地積に対する割合が僅少であるため、考慮の 対象外とした。	

土地の利用状況等	本件土地所有者が物件14～17建物を所有して敷地の用途に使用している。その他発電設備・変電設備・受水槽等が存する。 (物件14建物に対する法定地上権が物件12・13土地に対して、物件16建物に対する法定地上権が物件5の一部に対して成立する事を前提として評価する) ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。 ※評価の便宜上、物件5土地に対する各建物の敷地範囲を物件14建物は5ーイ、物件15建物は5ーロ、物件16建物は5ーハと称し、物件11土地に対する各建物の敷地範囲を物件14建物は11ーニ、物件17建物は11ーホと称することとした。 当該敷地範囲は物件5土地についてはまず物件14建物の敷地範囲を約25㎡程度とし、残地を物件15・16建物の一階床面積比で按分し、物件11土地についてはまず物件17建物の敷地範囲を約200㎡程度とし、残地を物件14建物の敷地であるものとした。その他の土地は全て物件14建物の敷地であるものと判断した。
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、通常のコスト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	特になし

2 建物の概況及び利用状況（物件14）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 7年 5月22日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約15年 建築年月日(登記記載) 平成 9年10月31日増築1 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 17年 新築と増築部分の構成割合が不明のため、新築時の割合を100%であるものとした。
仕 様	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 屋 根 陸屋根・長尺カラー鉄板瓦棒葺 等 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕上、タイル貼 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・合板フローリング・カーペット敷 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事等 ※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。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上5階建て 現況用途 旅館 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が旅館（閉業）として管理している。
特 記 事 項	特になし。

(物件15)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和60年 3月 1日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート)葺【推定】 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 等 内 壁 新京壁・ビニールクロス貼 等 天 井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・合板フローリング 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事等 ※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。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 旅館 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が旅館(閉業)として管理している。
特 記 事 項	天井の一部が破損しており、畳も一部腐食している箇所が存した。雨漏りの可能性もあるが原因の特定は不能であった。

(物件16)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和56年 5月15日新築 経過年数 44年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造瓦葺平家建 屋根 瓦 葺 外壁 カラー鉄板サイディング張 等 内壁 プラスター塗・プリント合板張 等 天井 化粧合板敷目貼・石膏ボード貼 等 床 畳敷 等 設備 電気設備、水道等 ※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。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が居宅(空き家)として管理している。
特記事項	内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取り・仕様等を含みます。実際の間取り・仕様等と異なる場合があることと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。

(物件17)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和58年10月20日新築 経過年数 42年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造スレート葺平家建 屋根 カラーベスト葺 外壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 等 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 土間コンクリート敷・畳敷 等 設備 給排水衛生工事・電気工事等 ※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。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 料理店 間取り 建物間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が旅館(閉業)の厨房等として管理している。
特記事項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5-イ, 5-ロ, 5-ハ, 6, 7, 8, 9, 10, 11-ニ, 11-ホ, 12, 13 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し, これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
5-イ	18,200	0.66	25.00	0.90	270,000
5-ロ	18,200	0.66	371.99	0.90	4,020,000
5-ハ	18,200	0.66	102.18	0.90	1,100,000
6	18,200	0.66	31.83	0.90	340,000
7	18,200	0.66	260.62	0.90	2,820,000
8	18,200	0.66	19.83	0.90	210,000
9	18,200	0.66	127.21	0.90	1,380,000
10	18,200	0.66	21.40	0.90	230,000
11- ニ	18,200	0.66	799.40	0.90	8,640,000
11- ホ	18,200	0.66	200.00	0.90	2,160,000
12	18,200	0.66	320.00	0.90	3,460,000
13	18,200	0.66	64.15	0.90	690,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 潮来5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/120.0 = 18,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：二方路+1

◇地域格差：環境条件+20.0

イ 個別格差：物件5～13 規模▲30 形状▲10 四方路+5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件5～13 0.90

② 物件14, 15, 16, 17 (建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
14	318,000	2,172.05	0.183	126,400,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：2,172.05㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数30年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数15年、

(増築部分1)経過年数28年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数17年、構成割合0%

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数15年／新築時部分経済的全耐用年数45年)＋(増築部分1経済的残存耐用年数17年／増築部分1経済的全耐用年数45年×構成割合0%)}]×(1－観察減価50%)÷0.183

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
15	313,000	282.37	0.025	2,210,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：282.37㎡

ウ 現 価 率

経過年数40年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価50%)＝0.025

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
16	195,000	41.40	0.035	280,000

ア 再調達原価 : 195,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 41.40㎡

ウ 現 価 率

経過年数44年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率5%，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5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.035

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
17	254,000	114.27	0.035	1,020,000

ア 再調達原価 : 254,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 114.27㎡

ウ 現 価 率

経過年数42年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率5%，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5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.035

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) イ×ウ=エ
5-イ	270,000	270,000	0.10 ※下記参照	30,000
5-ロ	4,020,000	4,020,000	0.10 ※下記参照	400,000
5-ハ	1,100,000	1,100,000	0.45 法定地上権	500,000
6	340,000	339,680	0.10 ※下記参照	30,000
7	2,820,000	2,820,000	0.10 ※下記参照	280,000
8	210,000	210,000	0.10 ※下記参照	20,000
9	1,380,000	1,380,000	0.10 ※下記参照	140,000
10	230,000	230,000	0.10 ※下記参照	20,000
11- ニ	8,640,000	8,640,000	0.10 ※下記参照	860,000
11- ホ	2,160,000	2,160,000	0.10 ※下記参照	220,000
12	3,460,000	3,460,000	0.45 法定地上権	1,560,000
13	690,000	690,000	0.45 法定地上権	310,000

※場所的利益価値相当額

② 内訳価格及び一括価格

1 頁記載の各物件土地の価格は、前述の各土地の分類に応じた各評価額との合計額である。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)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
5-イ	270,000	-30,000		0.80	0.70	130,000
5-ロ	4,020,000	-400,000		0.80	0.70	2,030,000
5-ハ	1,100,000	-500,000		0.80	0.70	340,000
6	340,000	-30,000		0.80	0.70	170,000
7	2,820,000	-280,000		0.80	0.70	1,420,000

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)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
8	210,000	-20,000		0.80	0.70	110,000
9	1,380,000	-140,000		0.80	0.70	690,000
10	230,000	-20,000		0.80	0.70	120,000
11- ニ	8,640,000	-860,000		0.80	0.70	4,360,000
11- ホ	2,160,000	-220,000		0.80	0.70	1,090,000
12	3,460,000	-1,560,000		0.80	0.70	1,060,000
13	690,000	-310,000		0.80	0.70	210,000
14	126,400,000	+3,250,000		0.80	0.70	72,600,000
15	2,210,000	+400,000		0.80	0.70	1,460,000
16	280,000	+500,000		0.80	0.70	440,000
17	1,020,000	+220,000		0.80	0.70	690,000
一括価格（合計）						86,920,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項記載の内容、規模、種類・地域における市場性等を考慮して上記の通り判断した。

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5-2

所 在：潮来市辻字横田 3 6 0 番 1 外

地 目：宅 地

価 格：22,100円／ m^2

位 置：J R 鹿島線「潮来」駅の北東方道路距離約2,000m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：1,375 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北側11.0m国道に接面 背面道

用途指定等：市街化区域 準住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：飲食店や小売店舗が立地する国道沿いの商業地域

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 建物図面・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 | 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
1 1	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
1 2	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
1 3	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
1 4	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



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

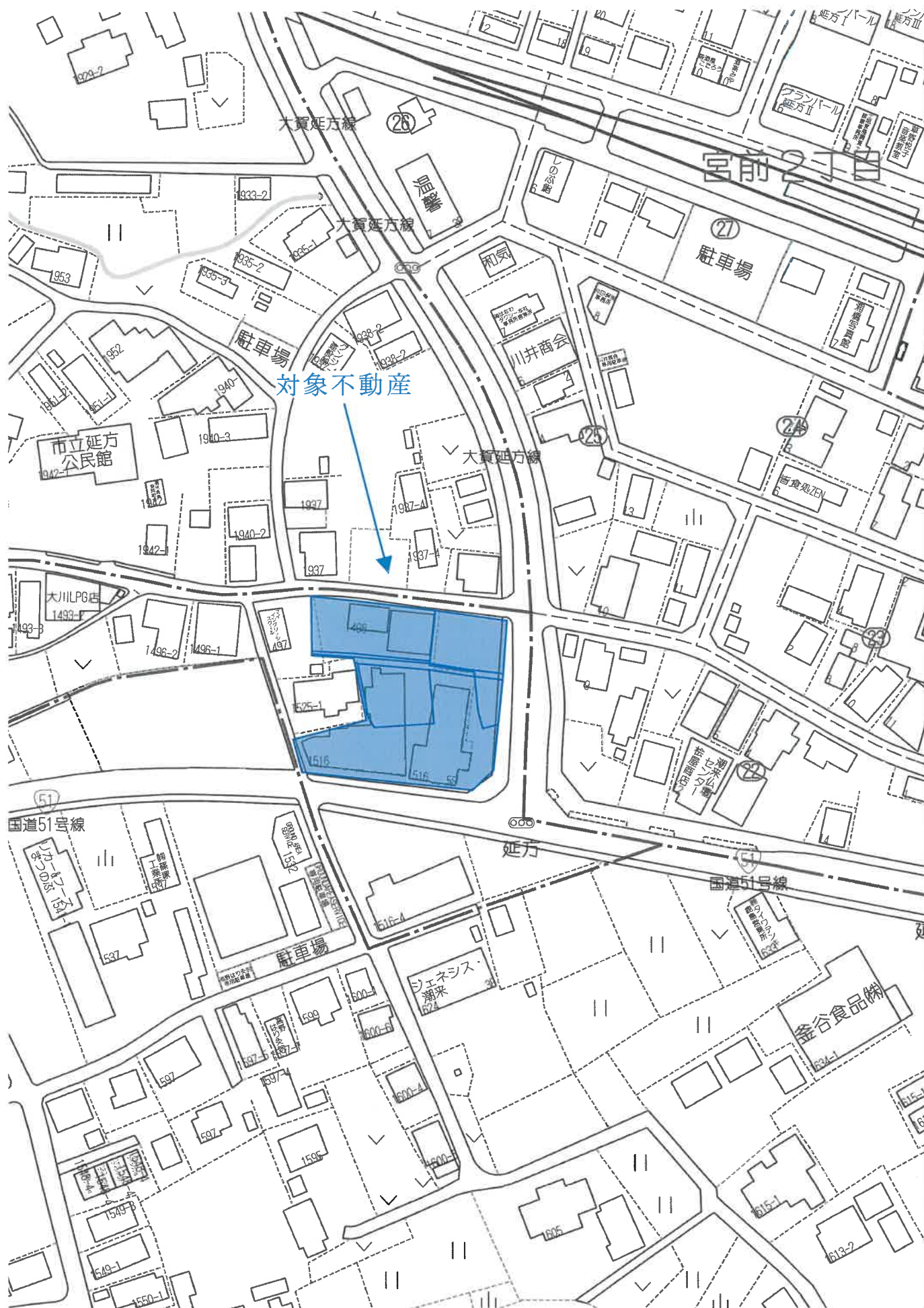


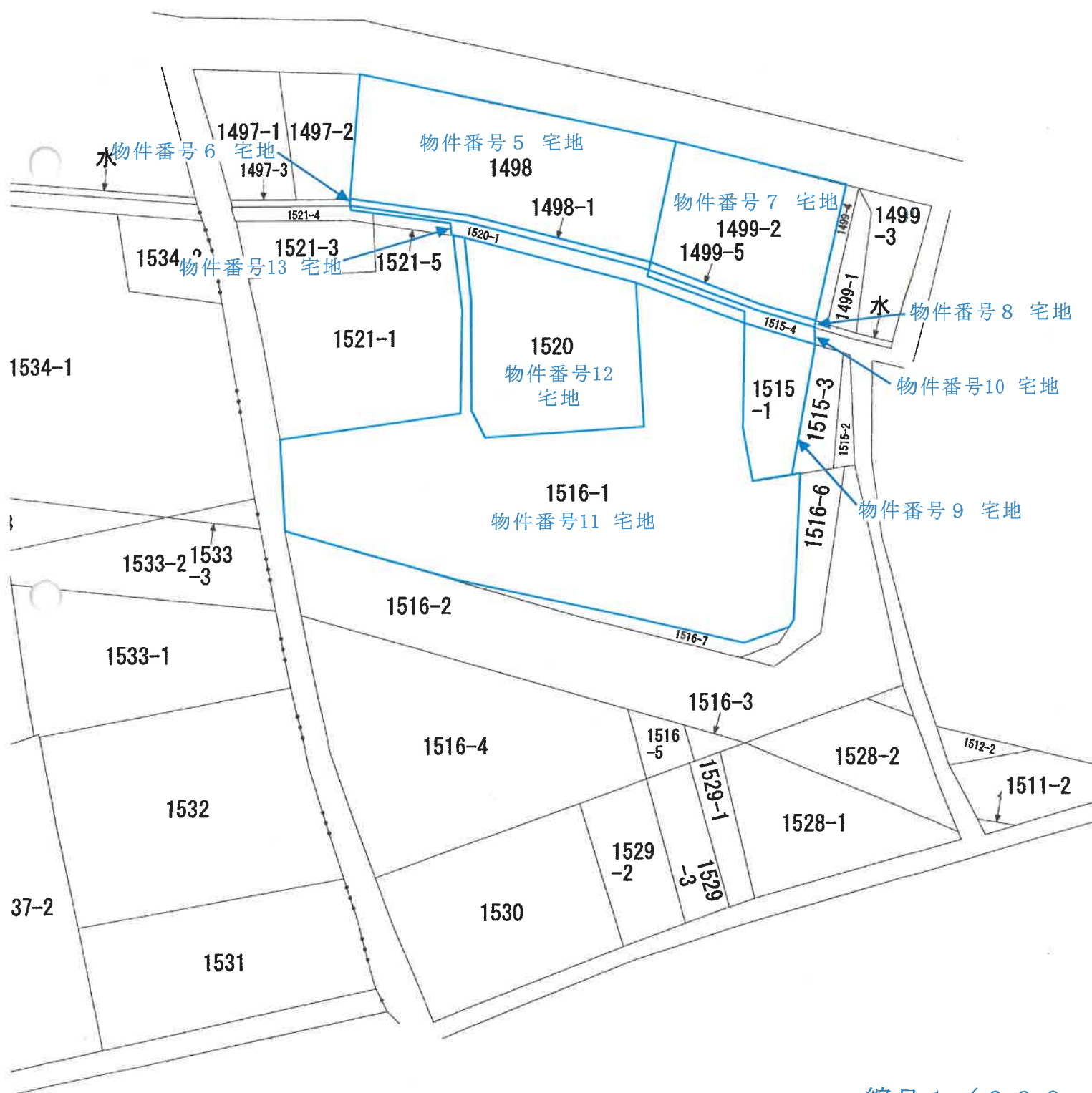
物件位置図



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 / 600

登記年月日：平成8年8月21日

整理番号 308716

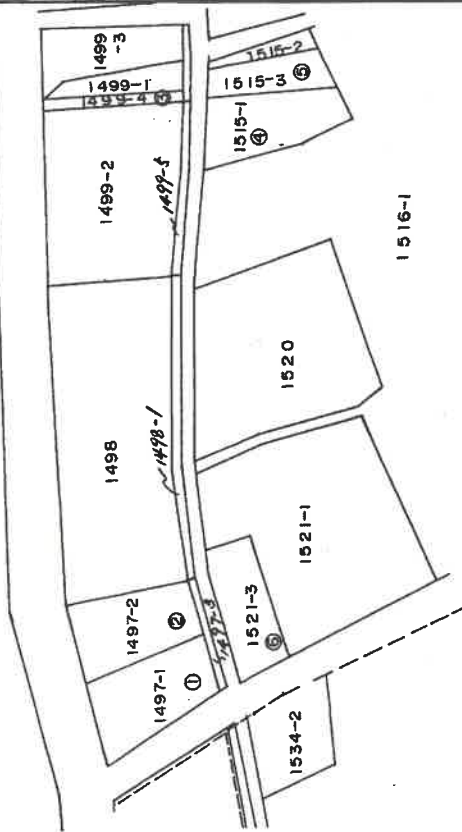
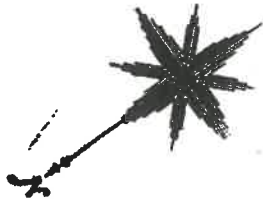
土地所在図
地積測量図

新V

1498-1 1499-5
1497-3

地番 1498-1, 1497-3, 1499-5
千葉県新富南
市立新富南小学校南

土地の所在



作製者

平成 6年7月20日
自作製

申請人

縮尺 1/600

1498-1, 1497-3, 1499-5

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 水戸地方裁判所鹿嶋支部

登記官

請求番号：17-2
(1/2)

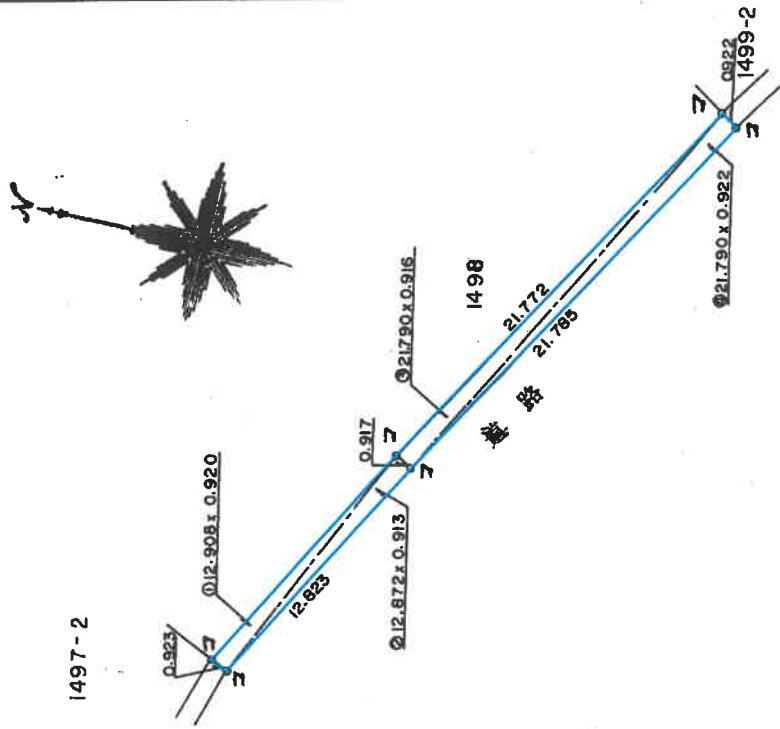
登記年月日：平成8年8月21日

整理番号 308718

前 1498-1 後 新

地積測量図

土地の所在 千葉県新宮市 行方町新宮町六丁目五番地



三測点積表

地番④ NO.	辺 長	高 さ	積 算	積 算
1	12.908	0.920	11.875360	
2	12.872	0.913	11.752136	
3	21.790	0.916	19.959640	
4	21.790	0.922	20.090380	
			63.677516	
			31.8387580	
			31.83	m ²

総計 31.8387580

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成8年7月20日作製)

H. 8. 8. 21

請求番号：17-2

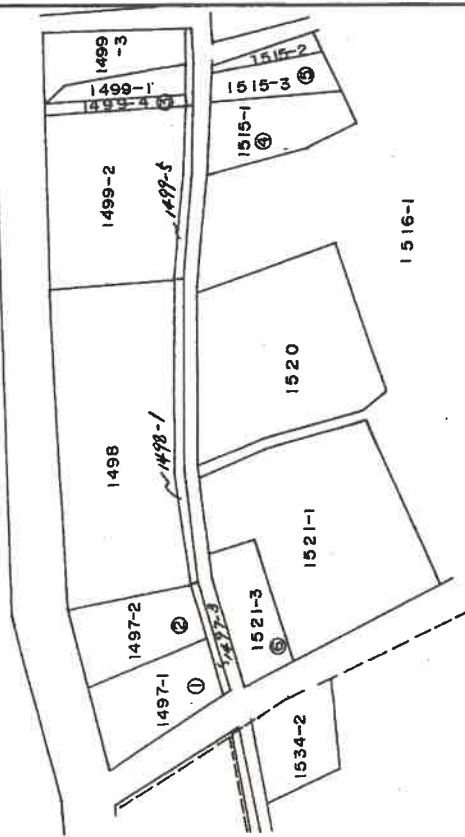
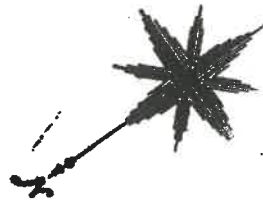
(2/2)

登記年月日：平成8年8月21日

整理番号 308716

土地所在図
地積測量図

1498-1 1499-5 通 1497-3	新 V
地番 1498-1, 1497-3, 1499-5	V
土地の所在	千葉県新宮市 新宮駅前太字延方上ノ須置



作製者	申請人	縮尺	1/500
平成 6年 7月 20日 (作製)			

148.8.21

これは図面に記載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 水戸地方裁判所鹿嶋支部

登記官

請求番号：17-4

(1/2)

登記年月日：平成8年8月21日

整理番号 308719

前 1499-5 後 1499-5 新

地積測量図

地番 1499-5

土地の所在 千葉県市川市新宮南
一丁目五番地

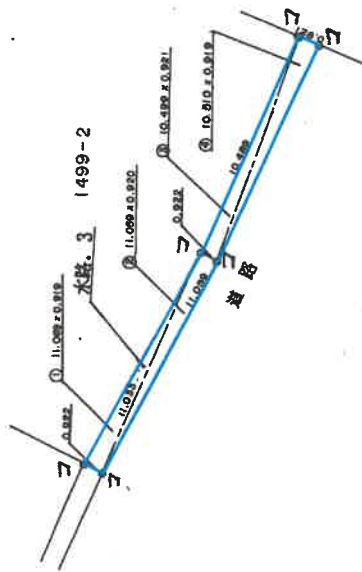


1498

三斜求積表

地番 NO.	① 底辺	② 高さ	③ 底面積
1	11.069	0.919	10.172411
2	11.059	0.920	10.17280
3	10.499	0.921	9.669579
4	10.510	0.919	9.658690
		底面積	39.674960
		面積	19.8374800
		地積	19.83
		平方	6.00

総計 19.8374800



コ...コンクリート杭

作製者

9年7月20日(作製)

申請人

縮尺

1/250

H 8、8、21

請求番号：17-4

(2/2)

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

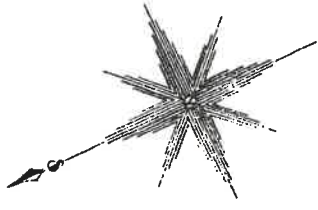
登記年月日：平成10年9月25日

整理番号 308724

前 1515-4 後 新 土地所在図

地番 甲1515-4

土地の所在 新大塚町新大塚字上ノ森 新大塚町新大塚字上ノ森 新大塚町新大塚字上ノ森



道路
1498-1
1516-1
1515-4
1515-1

縮尺 1/500

申請人

(平成10年7月30日作製)

作製者

H10.9.25

（茨城県土木建築業協会）

(1/2)

請求番号：17-6

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 水戸地方裁判所 民事部

登記官

登記年月日：平成10年9月25日

令和7年5月27日 水戸地方裁判所鹿嶋支局

登記官

整理番号 308725

新 1515-4 後 甲 1515-4

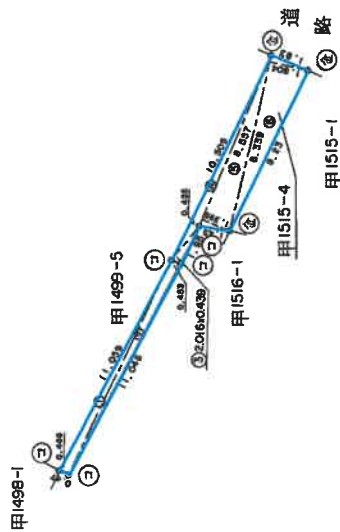
地積測量図

新方部新築住宅等建築工事計画書

土地の所在

三斜求積表

地番	甲 1515-4	底辺	高さ	倍面積
NO. 1		11.059	0.466	5.153494
2		11.046	0.453	5.003838
3		2.016	0.439	0.885024
4		10.509	0.455	4.781595
5		8.557	1.395	11.937015
6		8.339	1.804	15.043556
			倍面積	42.804522
			地積	21.40 m ²



境界	築削	測量
①	石	機
②	アスチック板	
③	コンクリート杭	
④	金	試 験

作製者

(平成10年7月30日作製)

申請人

縮尺 1/250

H 10.9.25

(2/2)

請求番号：17-6

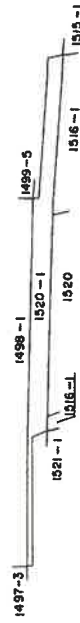
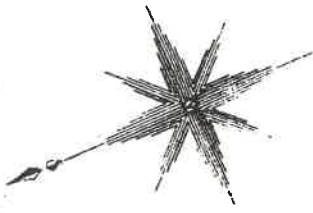
登記年月日：平成10年9月25日

整理番号 308731

地番 1520-1 後 V 新 V

土地所在図

地番 1520-1

土地の所在
千葉県新宮市大字長子字土ノ須賀
新宮市新宮南

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成10年7月30日作成)

(茨城土地家屋調査士会局製)

H10.9.25

請求番号：17-8 (1/2)

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

水戸地方裁判所民事部

登記官

登記年月日：平成10年9月25日

整理番号 308732

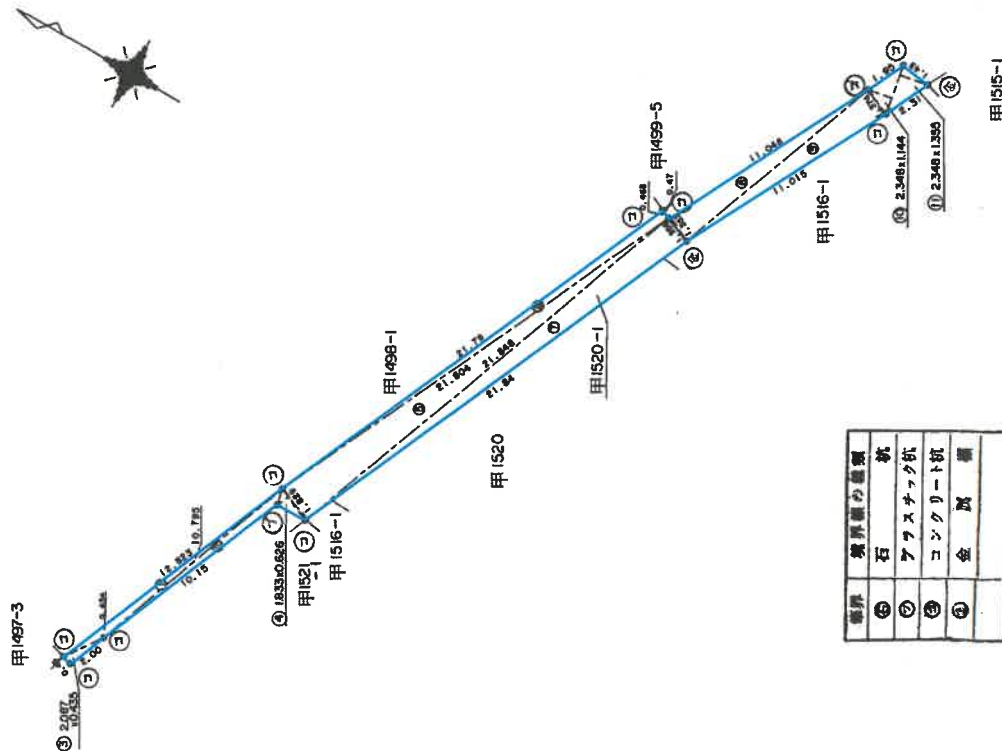
前 1520-1 後 1520-1 新 地積測量図

土地の所在 行方郡神楽町大字坂方字上ノ原
新栄市新宮南



三斜求積表

地番 NO.	甲1520-1 底辺	高さ	倍面積
1	12.823	0.454	5.821642
2	10.795	0.431	4.652645
3	2.087	0.435	0.907845
4	1.833	0.828	1.147458
5	21.848	1.829	39.959992
6	21.804	0.458	10.204272
7	21.848	1.358	29.669584
8	11.046	1.353	14.945238
9	11.015	1.374	15.134610
10	2.348	1.144	2.686112
11	2.348	1.355	3.181540
	倍面積		128.310938
	面積		64.1554690
	地積		64.15 m ²



境界線の種類	杭
① 石	ア
② アスチック杭	イ
③ コンクリート杭	ロ
④ 金 属 杭	ハ

(実測地)

作製者

(平成10年7月30日作製)

申請人

縮尺 1/250

H10.9.25

登記年月日：平成10年10月19日

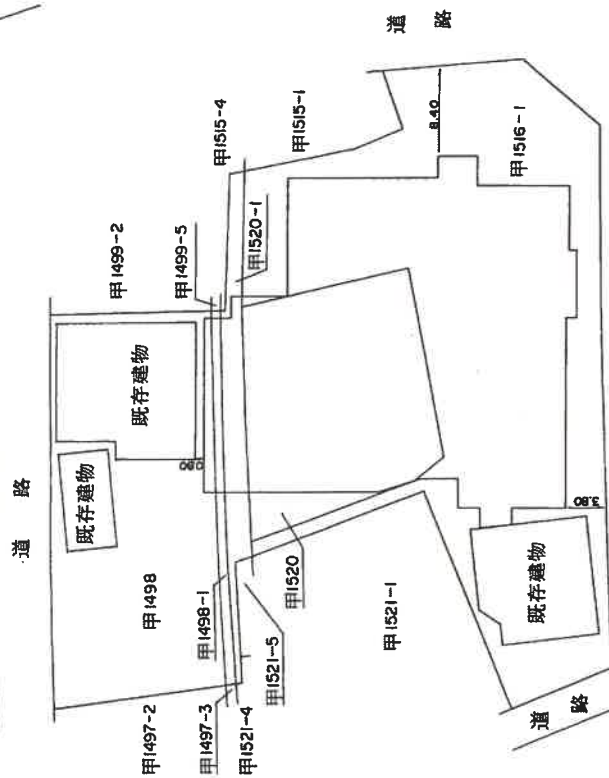
整理番号 304779

各階平面図

建物各階平面図 1/5

家屋番号 1516番1

建物の所在 東京都港区新富町1丁目1番地1・甲1498番地1・甲1499番地1・甲1520番地1



道路

道路

(日調連12)

作製者

月15日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

110.10.19

建物図面
各階平面図 No.1-1
(A3版をA4版に縮小)
物件番号14 旅館

(求置案)

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 水戸地方広務局鹿嶋支局

登記官

登記年月日：平成10年10月19日

304780

各階平面図

建物平面図

家屋番号

1516番1

新宮南

建物1
行方郡南来町大字上ノ須賀甲1516番地1・甲1520番地1
甲1498番地1・甲1498番地1

建物1
行方郡南来町大字上ノ須賀甲1516番地1・甲1520番地1
甲1498番地1・甲1498番地1

1階

求積表				
イ	3.00	X	0.31	X 1/2 = 0.4650
ロ	3.00	X	1.54	= 4.6200
ハ	10.00	X	2.70	= 27.0000
ニ	(16.30 + 20.20)	X	1.20	X 1/2 = 21.9000
ホ	33.70	X	14.80	= 498.7600
ヘ	32.20	X	2.00	= 64.4000
ト	27.00	X	4.30	= 116.1000
チ	26.30	X	6.00	= 157.8000
リ	17.65	X	0.70	= 12.3550
ス	3.60	X	2.00	= 7.2000
合 計				910.6000
床面積				910.60 m ²

(日 12)

作製者

月 15 日作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(東 縮尺)

建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号14 旅館

No. 1-2

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 水戸地方法務局 鹿嶋支局

登記官

請求番号：16-7

(2/5)

登記年月日：平成10年10月19日

管理番号 304781

各階平面図

建物平面図 3/5

1516番1

家屋番号

千葉県新宮市

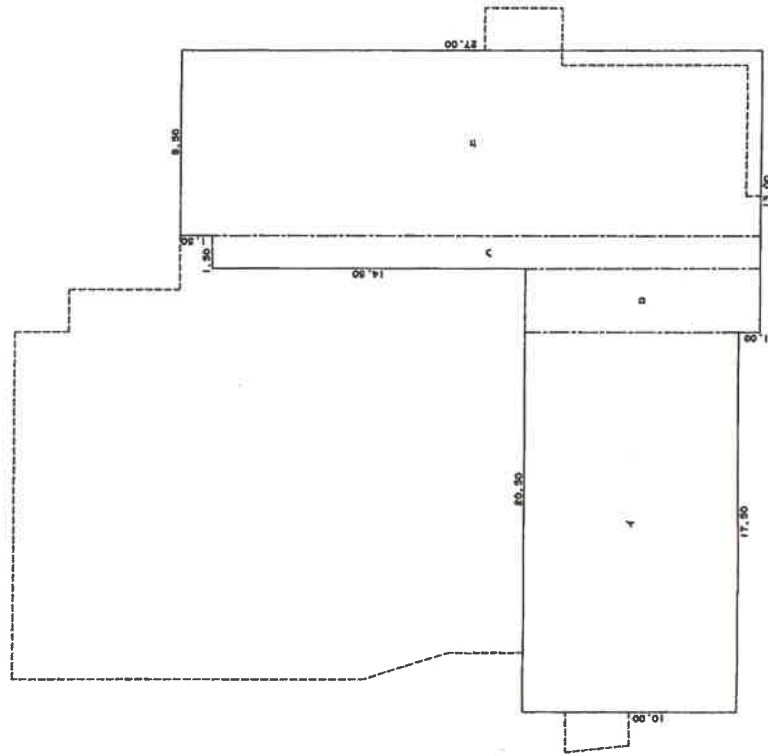
建物の所在

右方紙細部図式を定号上ノ須知甲 1516番地1・甲 1520番地1
・甲 1498番地1・甲 1498番地1

2 階

求積表

イ	10.00	X	17.50	=	175.0000
ロ	11.00	X	3.00	=	33.0000
ハ	25.50	X	1.50	=	38.2500
ニ	27.00	X	8.50	=	229.5000
合計					475.7500
床面積					475.75 m ²



(日 欄 第 12)

作製者

月 15 日 作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(車庫等)

建物図面 No.1-3
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号14 旅館

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 水戸地方裁判所鹿嶋支部 登記官

登記官

請求番号：16-7
(3/5)

登記年月日：平成10年10月19日

整理番号	304782
------	--------

圖面階各

各階建物 平面図 2/5

家屋番号 1516番1

新宮市立中央図書館

行方郡那來寺大字延方字上ノ須賀甲 1516番地1・甲 1520番地1
甲 1520番地1・甲 1498番地・甲 1498番地1

3階, 4階同型

求積表			
イ	9.00	×	3.00 = 27.0000
ロ	25.50	×	1.50 = 38.2500
ハ	27.00	×	8.50 = 229.5000
合 計			294.7500
床面積			294.75 m ²

(日調連12)

作者

月15日作製)

1. 縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

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

水戸地方法務局鹿嶋支局

總記

登記年月日：平成10年10月19日

304783

整理番号

各階平面図

建物平面図

5/5

1516番1

家屋番号

新宮南

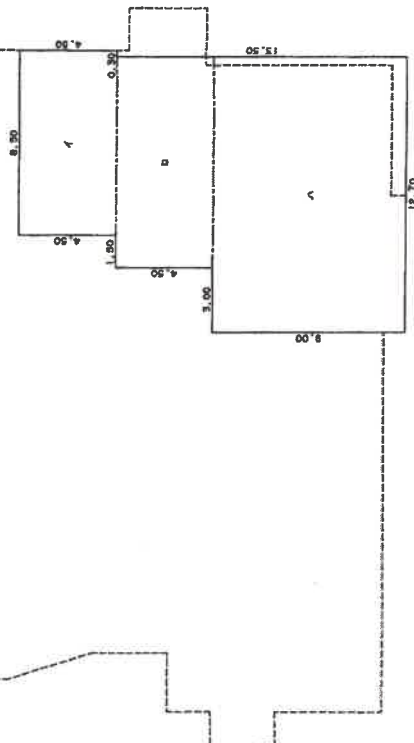
1516番地1・甲1520番地
1520番地1・甲1498番地

建物の所在

5 階

求積表

イ	4.50	X	8.50	=	38.2500
ロ	4.50	X	9.70	=	43.6500
ハ	9.00	X	12.70	=	114.3000
合計					196.2000
床面積					196.20㎡



(日調連12)

作製者

月15日(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号14 旅館

No.1-5

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 水戸地方裁判所鹿嶋支部

登記官

請求番号：16-7

(5/5)

登記年月日：平成11年2月15日

整理番号 304777

各階平面図

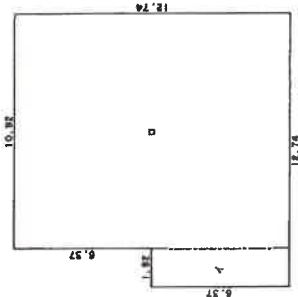
建物各階平面図

家屋番号 1498番の1

建物の所在

東京都港区赤坂一丁目1番1号 1498番地

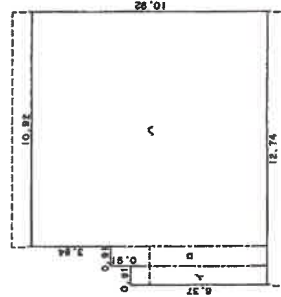
1 階



求積表

イ	6.37 X 1.82	=	11.5934
ロ	12.74 X 10.92	=	139.1208
合計			150.7142
床面積			150.71 m ²

2 階



求積表

イ	6.37 X 0.91	=	5.7967
ロ	7.28 X 0.91	=	6.6248
ハ	10.92 X 10.92	=	119.2464
合計			131.6679
床面積			131.66 m ²

(日調第12)

作製者

月 10 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1-111-2-15

(収縮率)

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 水戸地方裁判所鹿嶋支部

登記官

登記年月日：平成11年2月15日

整理番号 304778

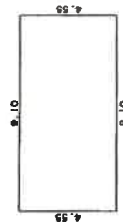
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1498番の2

建築物の所在 行方郡潮来町大字五本字上ノ須賀甲1498番地

図 未 市 新 官 南



求積表

4.55 X 9.10 = 41.4050
床面積 41.40 m²



(日調第12)

作製者

月10日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

1-11.2.15

建物平面図 No. 3
(A 3版をA 4版に縮小)
物件番号16 住宅

(※縮尺)

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 水戸地方裁判所鹿嶋支部

登記官

請求番号：16-9

登記年月日：平成10年10月19日

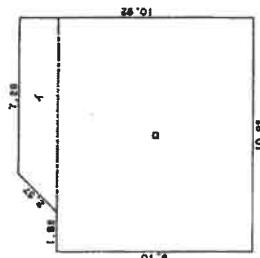
登記番号 304784

各階平面図

建物平面図

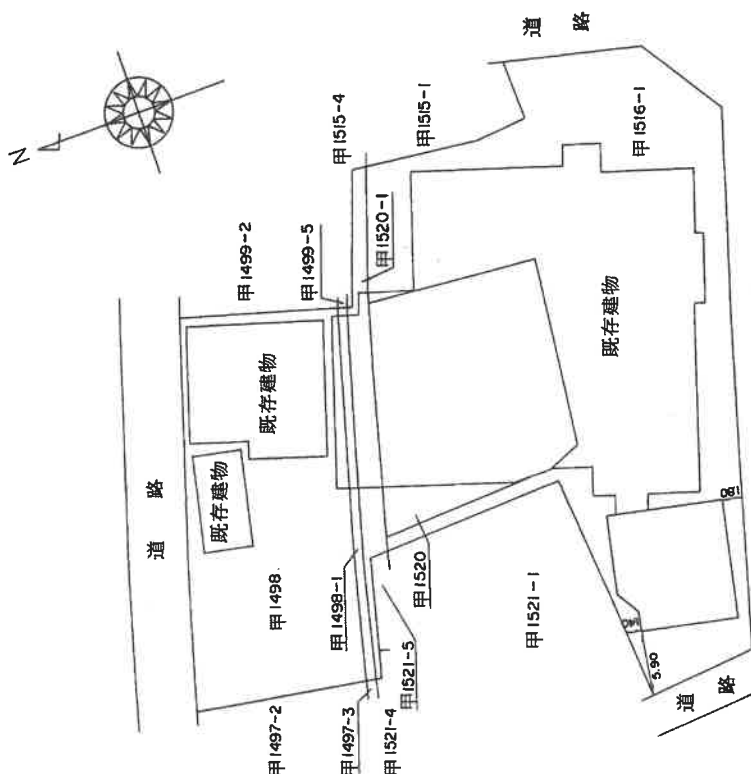
家屋番号 1516番1の2

建物の所在 栃木県新宮町行方新田1516番地1



求積表

イ	(7.28 + 9.10) X 1.82 X 1/2 =	14.9058
ロ	9.10 X 10.92 =	99.3720
合計		114.2778
床面積		114.27 m ²



道路

道路

(実測案)

作製者

月15日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H10-10-19

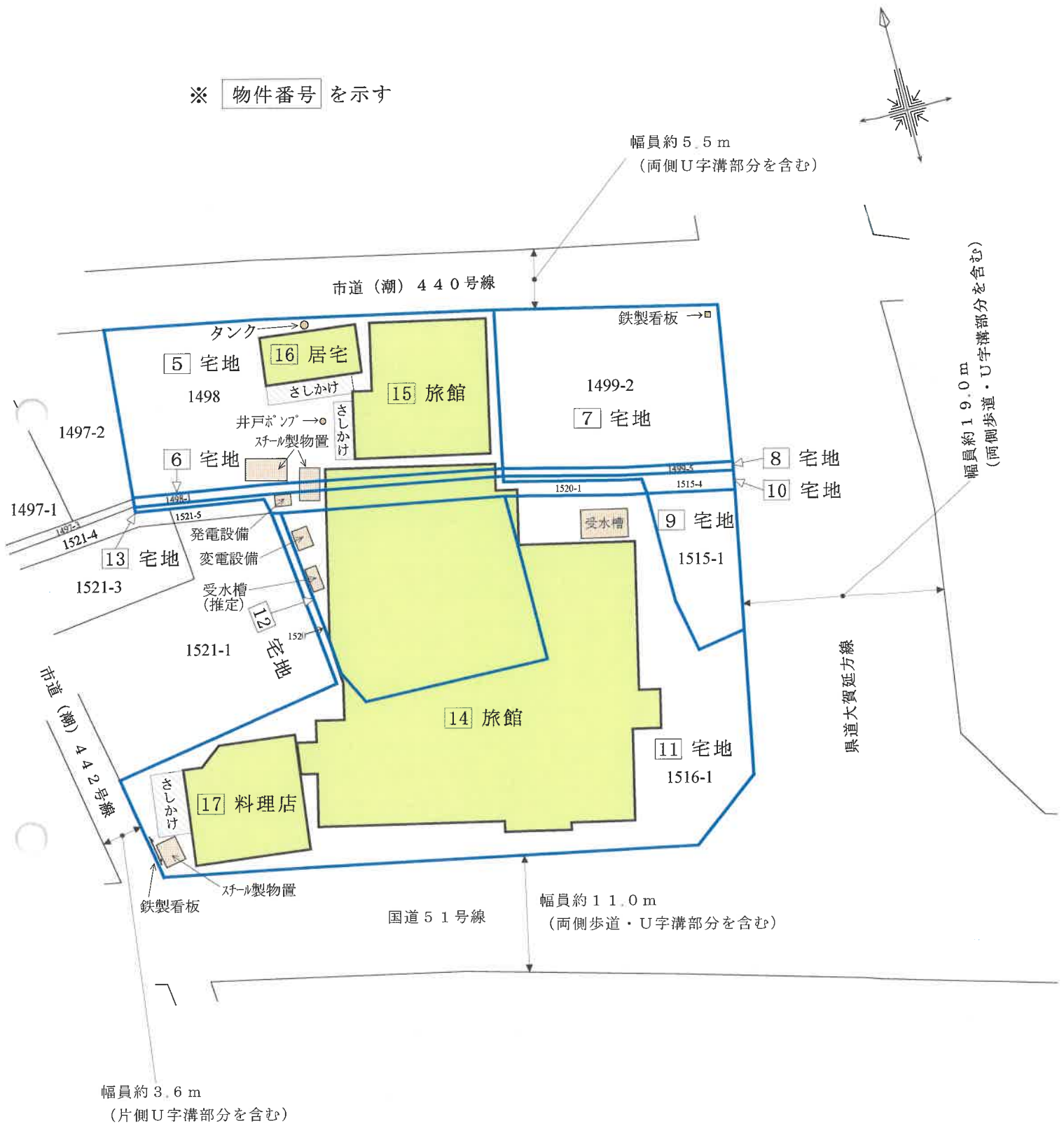
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月27日 水戸地方延務局鹿嶋支局 登記官

登記官

請求番号：16-10

土地建物位置関係図

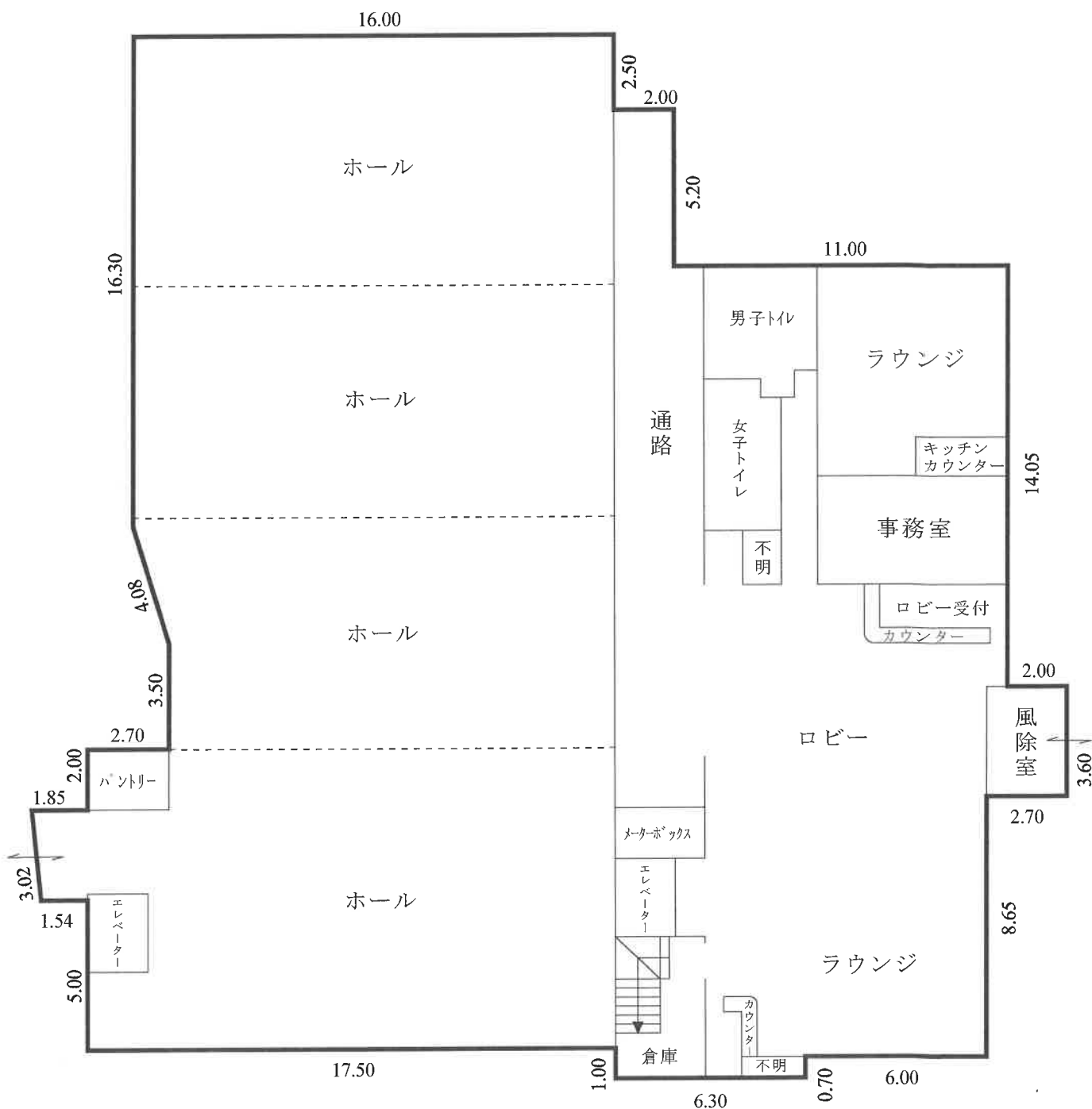
※ 物件番号 を示す



縮尺 1 / 500

間取図No. 1

物件番号14 旅館

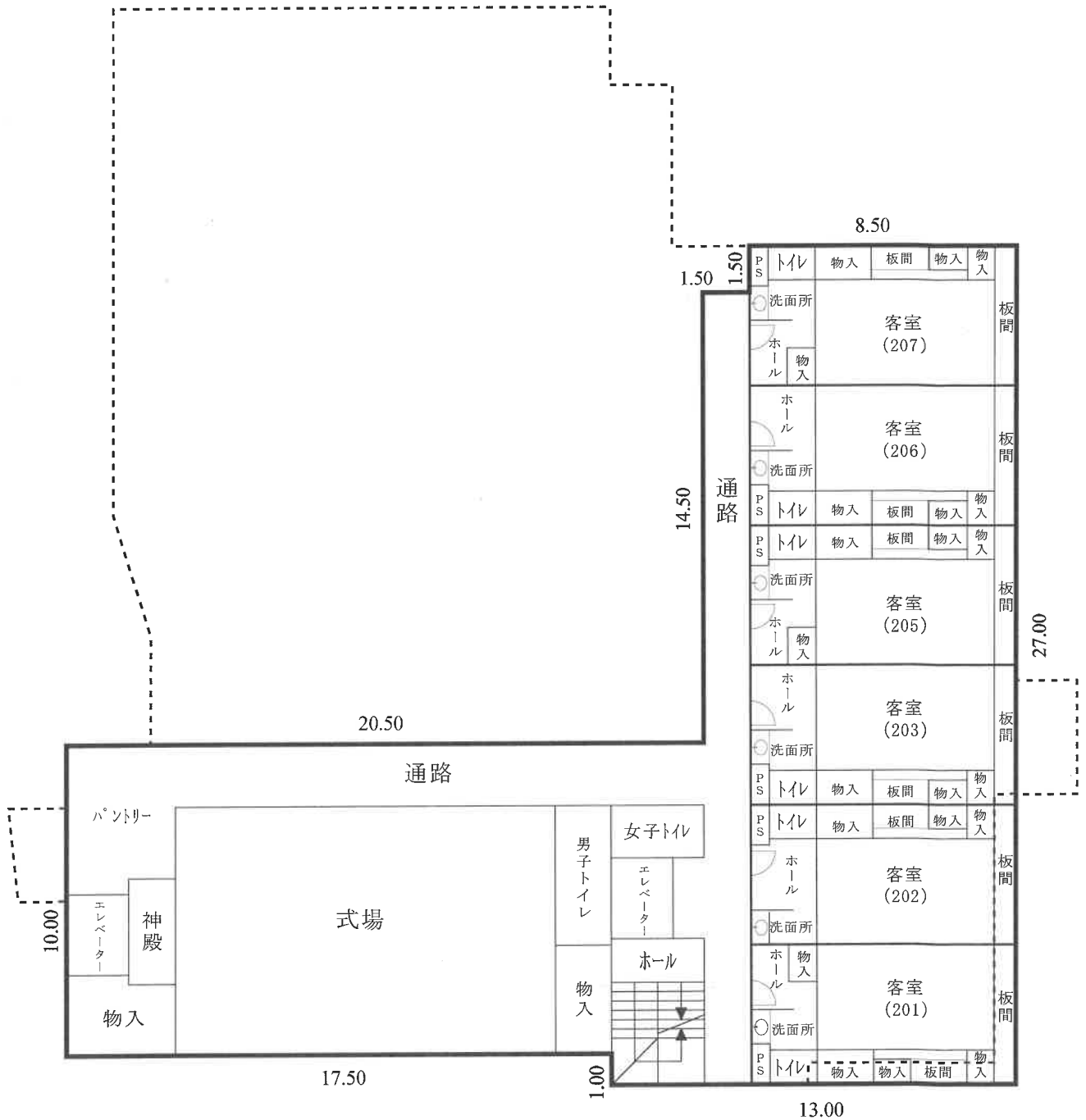


1 階 床面積 9 1 0 . 6 0 m²

縮尺 1 / 2 0 0

間取図No. 2

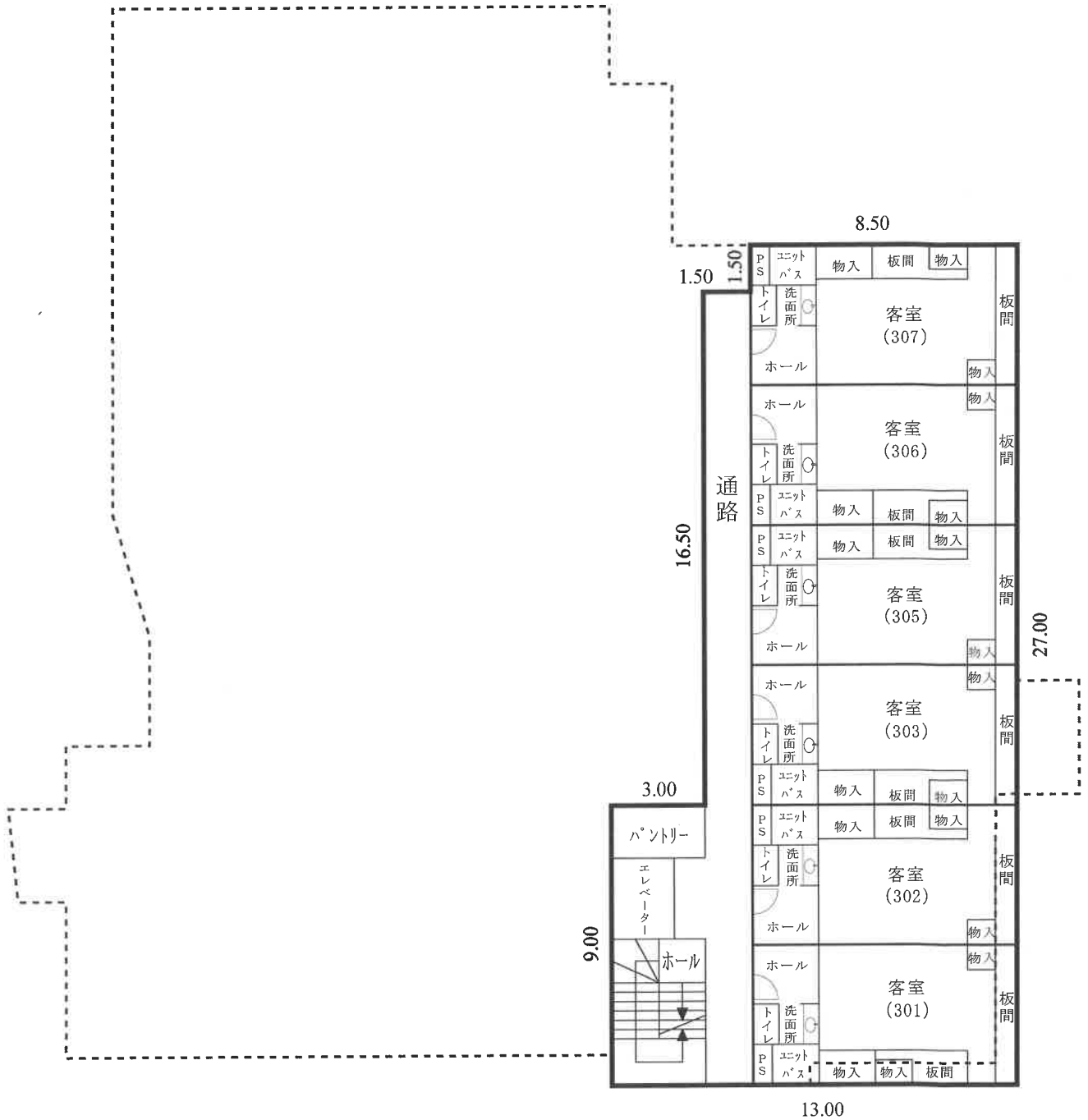
物件番号14 旅館



縮尺 1 / 200

間取図No. 3

物件番号14 旅館

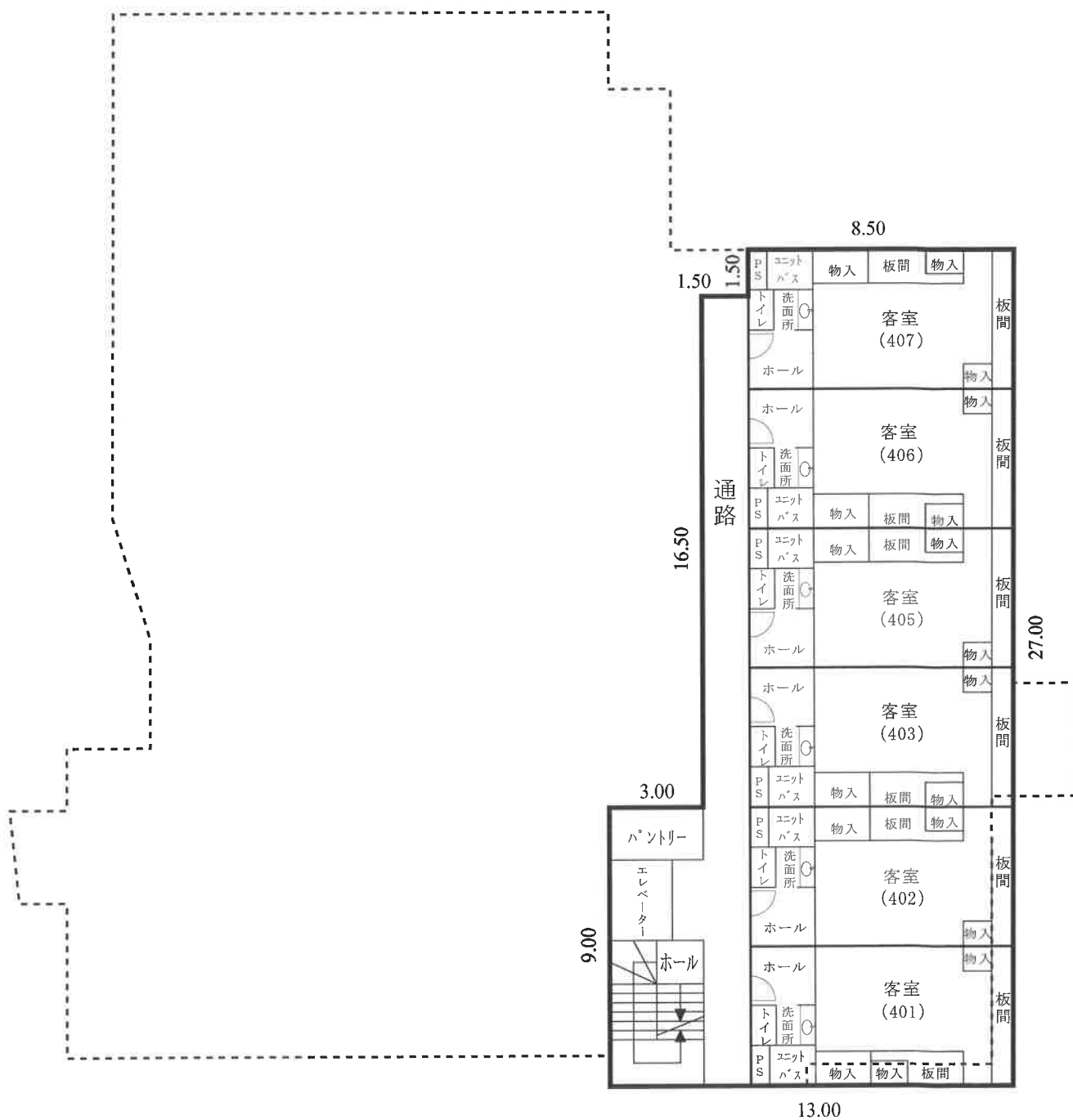


3 階 床面積 294.75 m²

縮尺 1 / 200

間取図No. 4

物件番号14 旅館

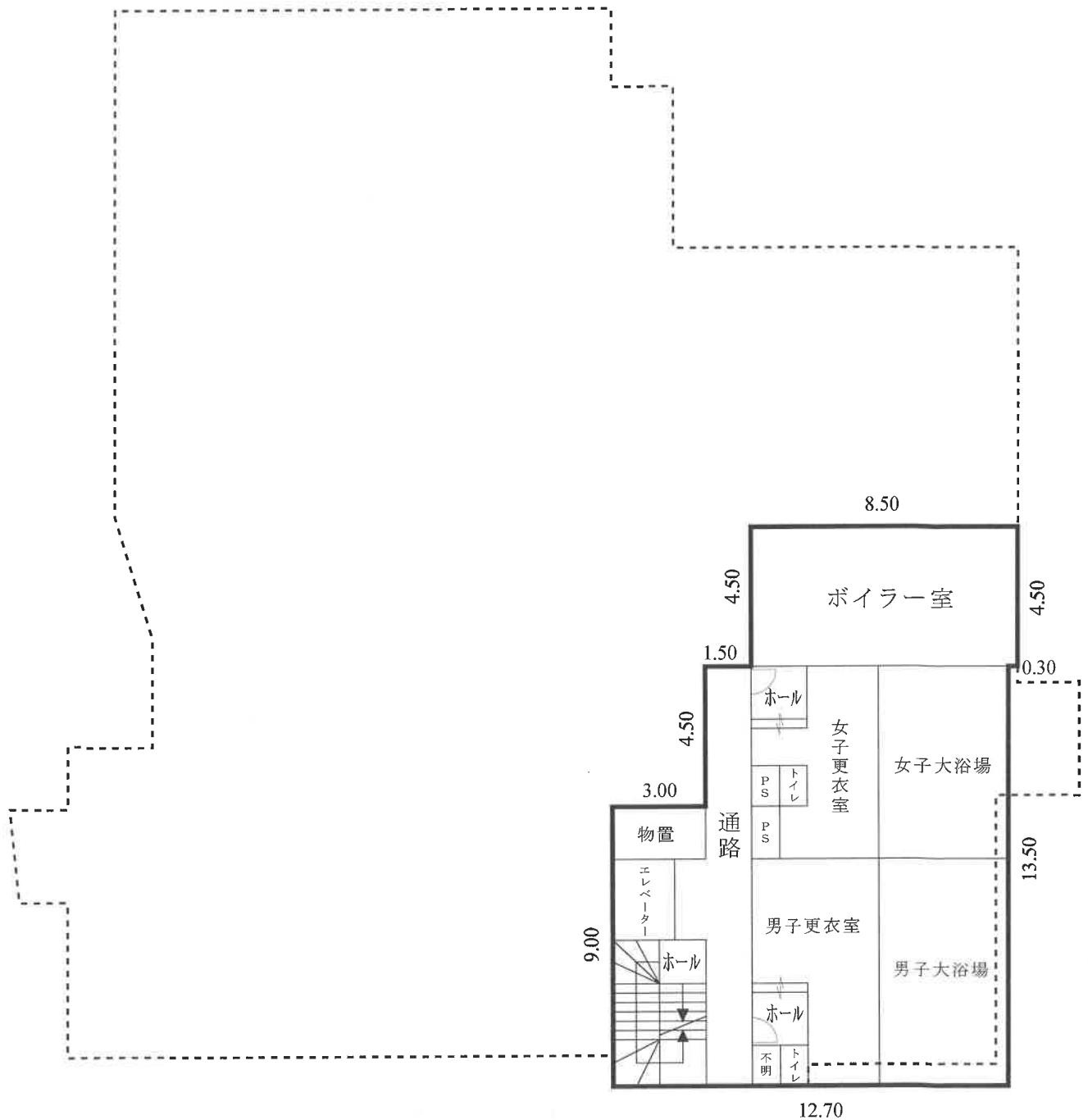


4 階 床面積 2 9 4 . 7 5 m²

縮尺 1 / 2 0 0

間取図No. 5

物件番号14 旅館

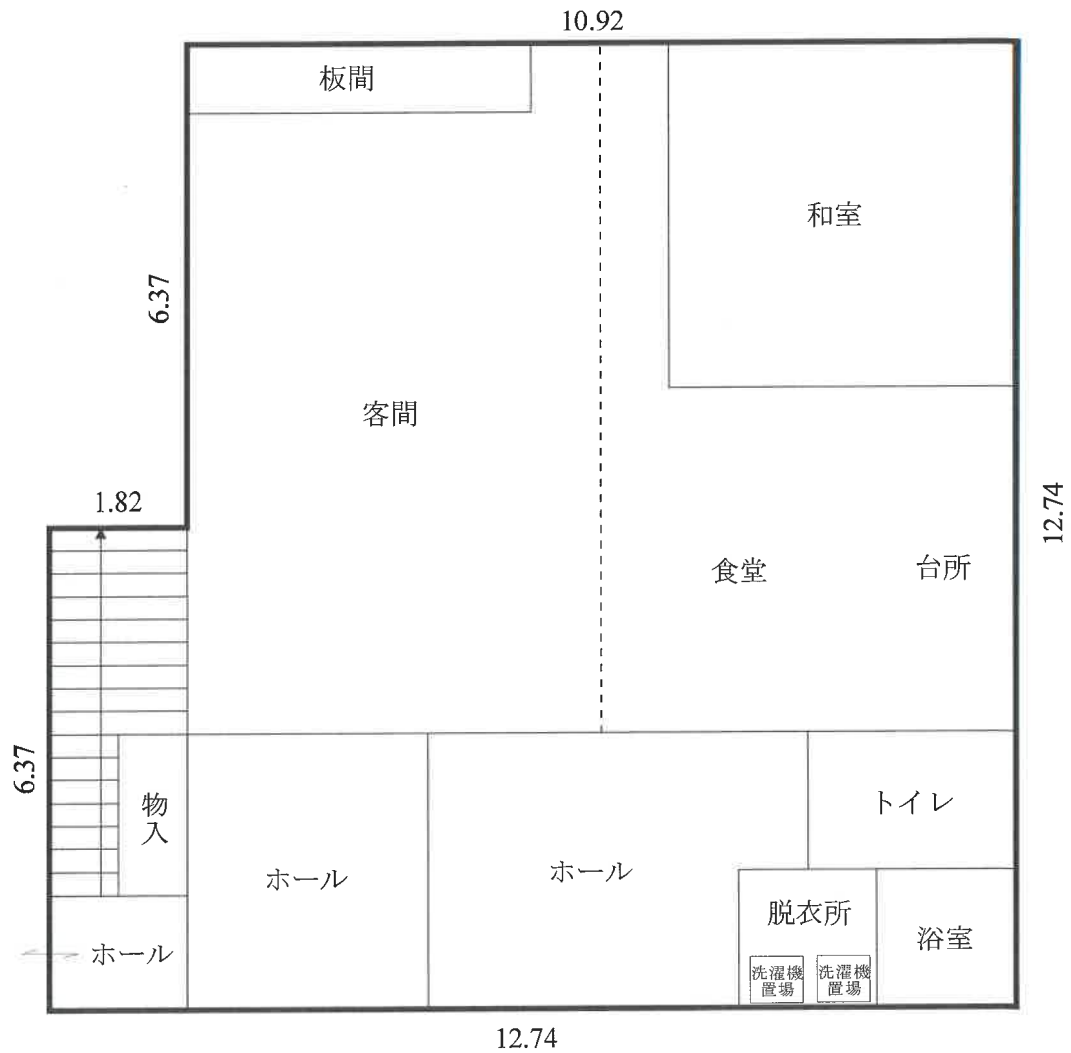


5 階 床面積 1 9 6 . 2 0 m²

縮尺 1 / 2 0 0

間取図No. 6

物件番号15 旅館

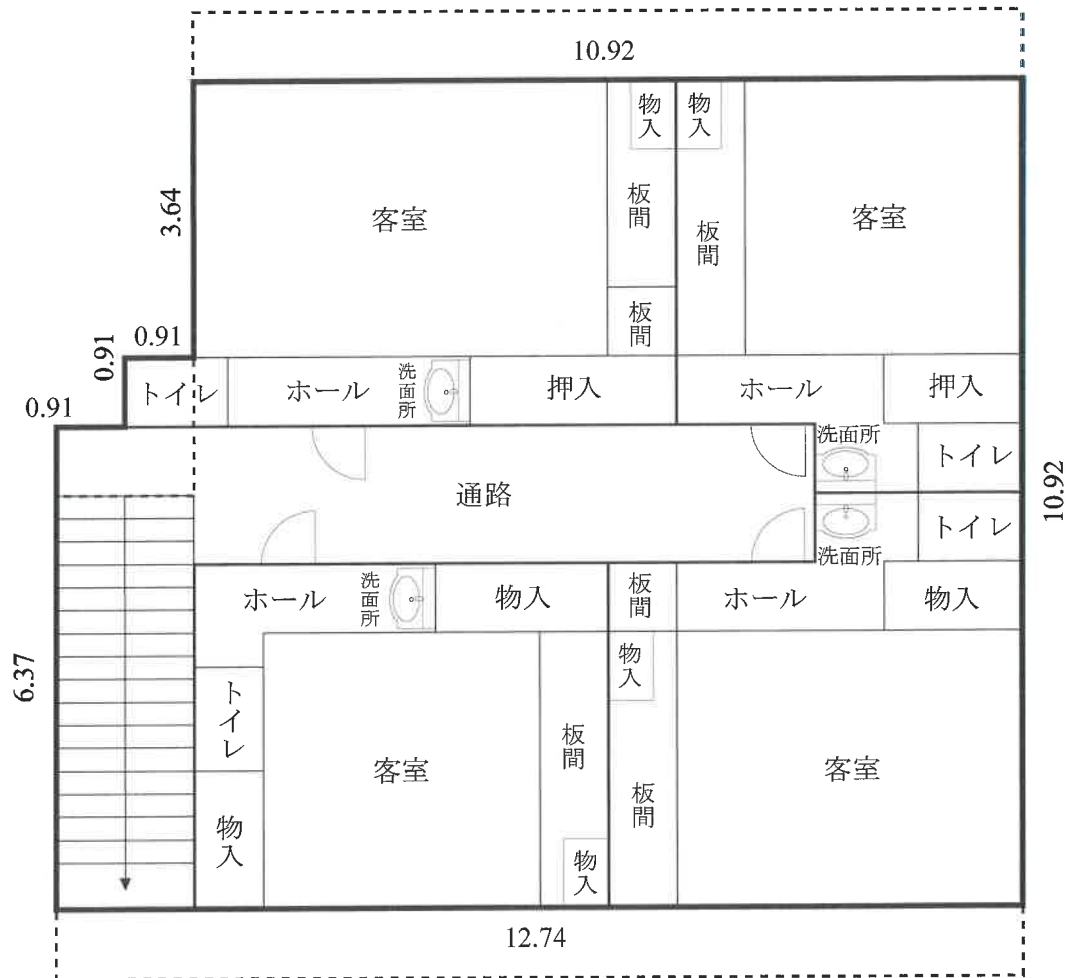


1 階 床面積 1 5 0 . 7 1 m²

縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 7

物件番号15 旅館

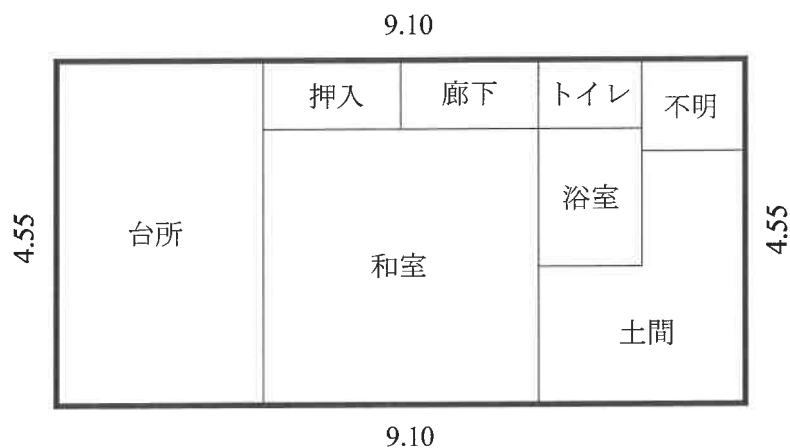


2 階 床面積 131.66 m²

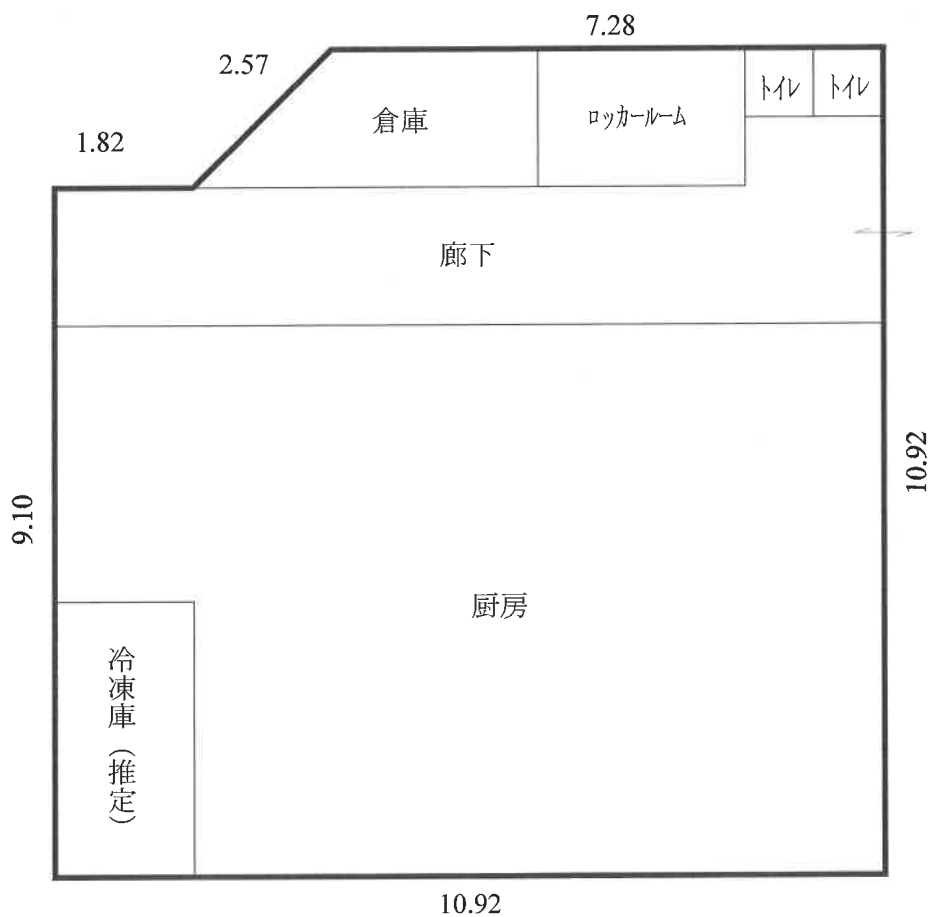
縮尺 1 / 100

間取図No. 8

物件番号16 居宅
物件番号17 料理店



物件番号16 居宅
床面積 41.40 m²



物件番号17 料理店
床面積 114.27 m²

縮尺 1 / 100