

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28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11月27日 午前 9時00分から 令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月11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 9年 1月 8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12月14日 午前 9時00分から 令和 8年12月15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10月28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	3,290,000 2,632,000		658,000	23,611	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 潮来市日の出五丁目 |
| | 地 | 番 | 11番57 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 447平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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

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	潮来市日の出五丁目
	地	番	11番57
	地	目	雑種地
	地	積	447平方メートル



令和7年（ケ）第117号
令和7年 8月18日受理
令和7年10月 6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	潮来市日の出五丁目
	地	番	11番57
	地	目	雑種地
	地	積	447平方メートル

(土地用)

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 1			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1)			
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 ☐ その他の者 () ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し占有している ☒ 上記の者が 更地 の状態で占有している ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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)			
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)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者に照会書を送付するも、本日まで回答が無く、連絡が取れない。
- 3 本件土地の一部に家庭菜園のような跡が見られた。
- 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、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

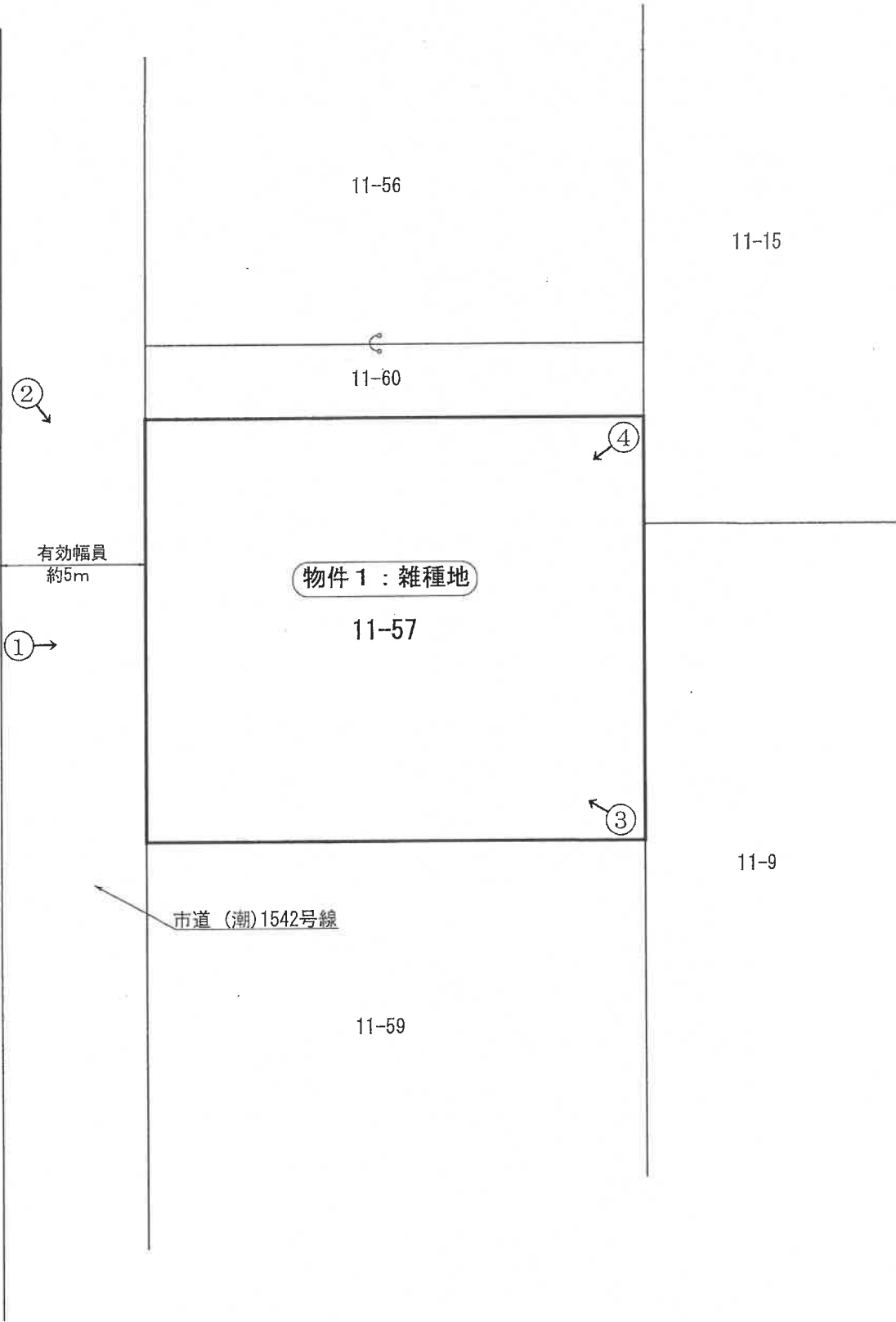
(3枚目)

(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8月19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8月25日(月) 14:00—14:05	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月26日(火)	当 庁	■所有者に照会書送付
令和7年9月9日(火) 13:55—14:10	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

(4枚目)



※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。

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 9月 9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 9月 9日

評価人 河 村 直 行

物 件 目 録

1	所	在	潮来市日の出五丁目
	地	番	11番57
	地	目	雑種地
	地	積	447平方メートル



(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
1	4,700,000	3,290,000	0
(備 考)			



令和7年（ケ）第 117 号

令和7年 8月18日 受 命

令和7年 9月 9日 現地調査

令和7年10月 1日 評 価

令和7年10月 5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

評 価 額	
物件 1 (土地)	金 4,700,000 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	所在 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

1	所 在	潮来市日の出五丁目
	地 番	1 1 番 5 7
	地 目	雑種地
	地 積	4 4 7 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）

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：南東 方へ 約 3.2 km（道路距離） 最 寄 り バス 停 留 所：鹿行広域バス「日の出中学校前」 停留所 南方 約 1 km	
付 近 の 状 況	戸建住宅とアパート等が混在し、空地が多い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種低層住居専用地域 40% 80% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	間口約17m、奥行約26m、規模 447㎡(登記地積)の長方形地。 西側で幅員約 5 mの市道に接面し、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 別 ： 市道（建築基準法第42条 1 項 1 号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 5 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、通常のコスト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	更地の状態にあり、本件所有者が占有している。	
特 記 事 項	現況、本件土地の一部に菜園で利用されたとと思われる形跡が見られ、土壌汚染及び地中埋設物等の有無は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1）

目的土地の更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	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	15,000	1.000	447	6,710,000

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。

【 地価公示標準地：潮来－7 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/150.2 = 15,000 \text{ 円/㎡}$

◇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	行政的條件	その他条件	総合（相乗積）
1.050	1.100	1.300	1.000	1.000	1.502

イ 個 別 格 差：格差を生ずる増減価要因なし ±0.0％（1.000）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	6,710,000	1.00	1.00	0.70	4,700,000

イ 占有減価修正：減価の必要なし。

ウ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

エ 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 地価公示標準地：潮来－7

所 在：潮来市あやめ2丁目30番21

価 格：22,600円／㎡

位 置：JR東日本・鹿島線「潮来」駅 350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側 6m 市道

用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）

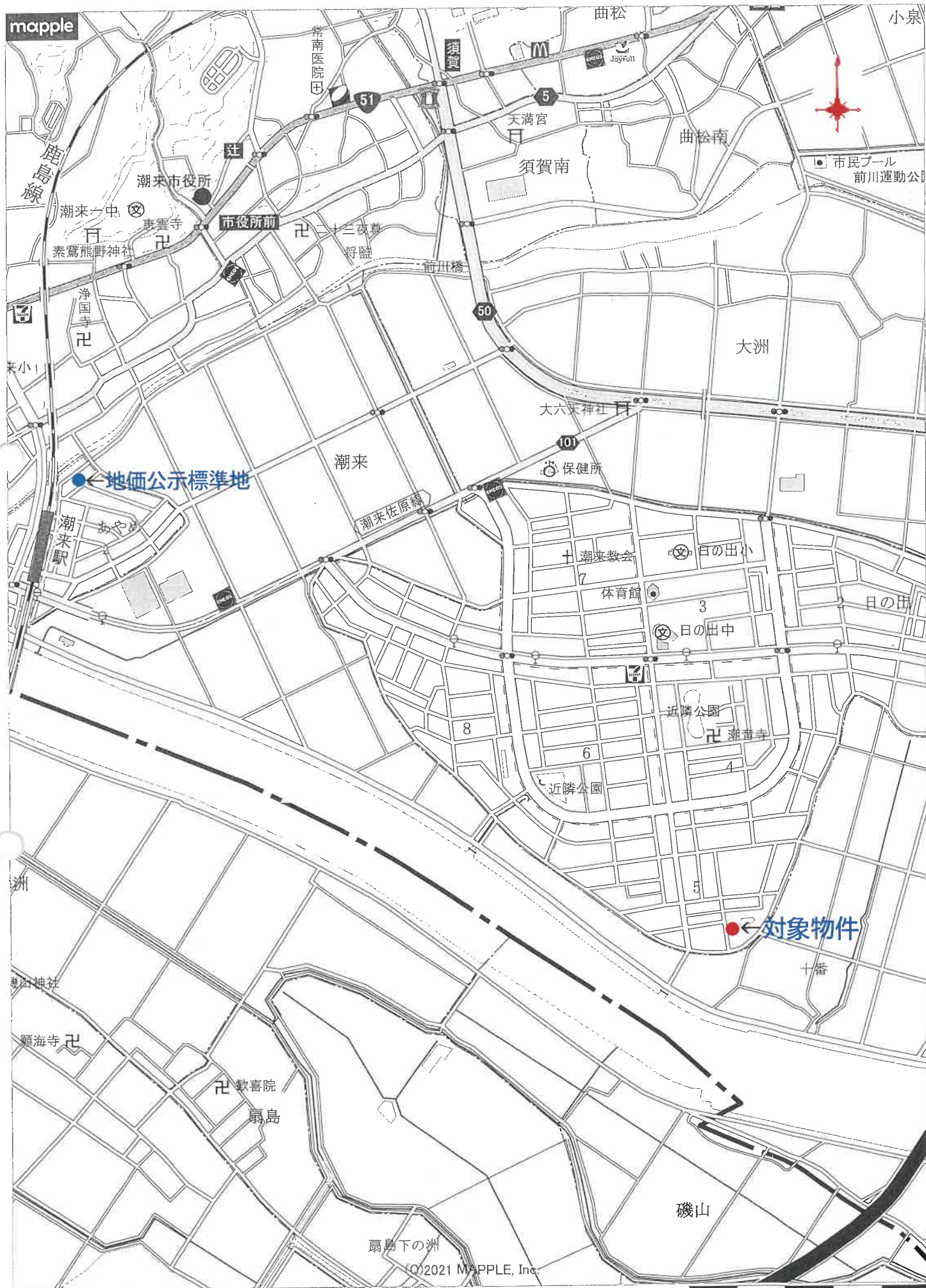
地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした駅に近い住宅地域

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 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

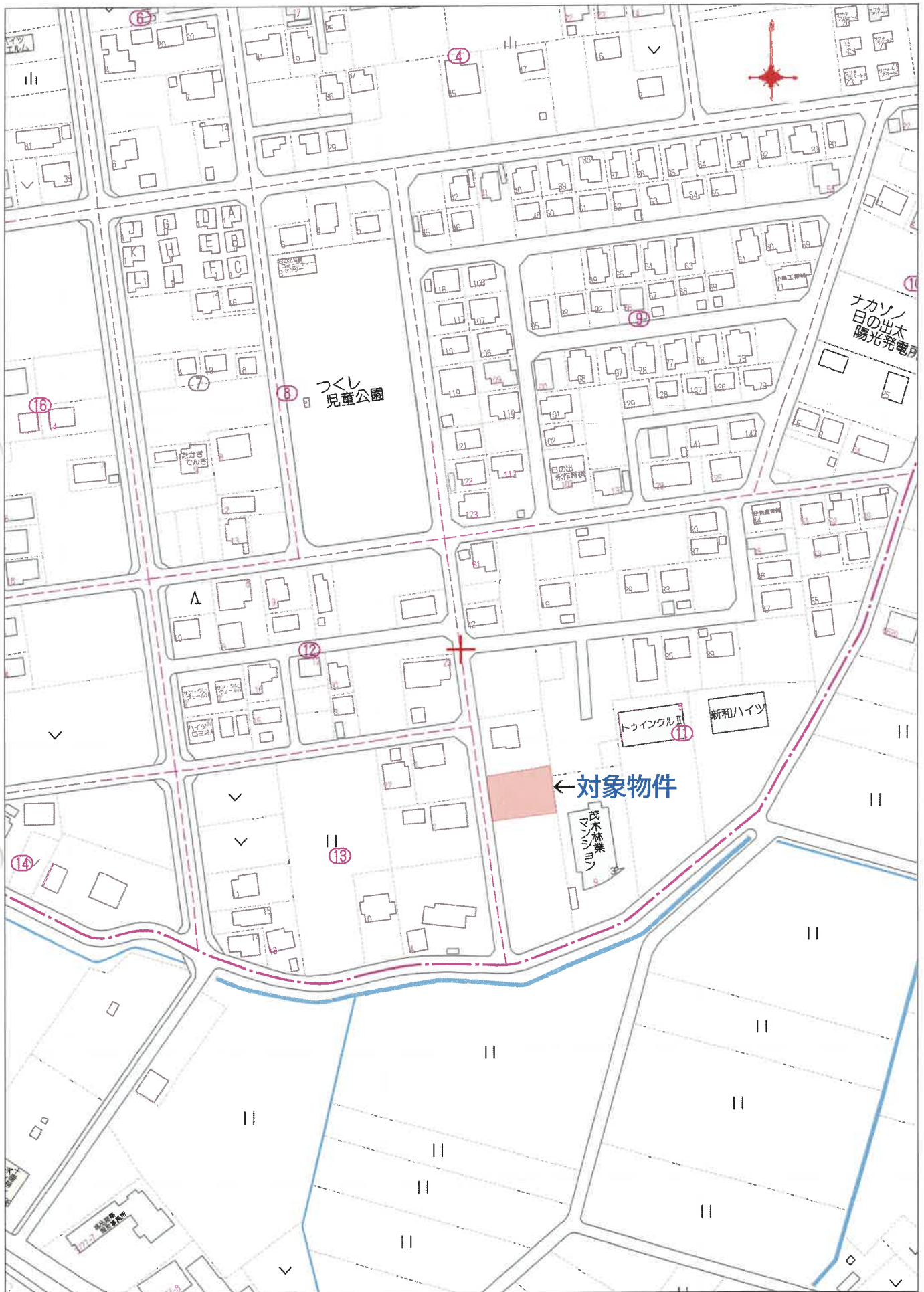


1:15,000 相当

(縮尺 1:15,000)

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

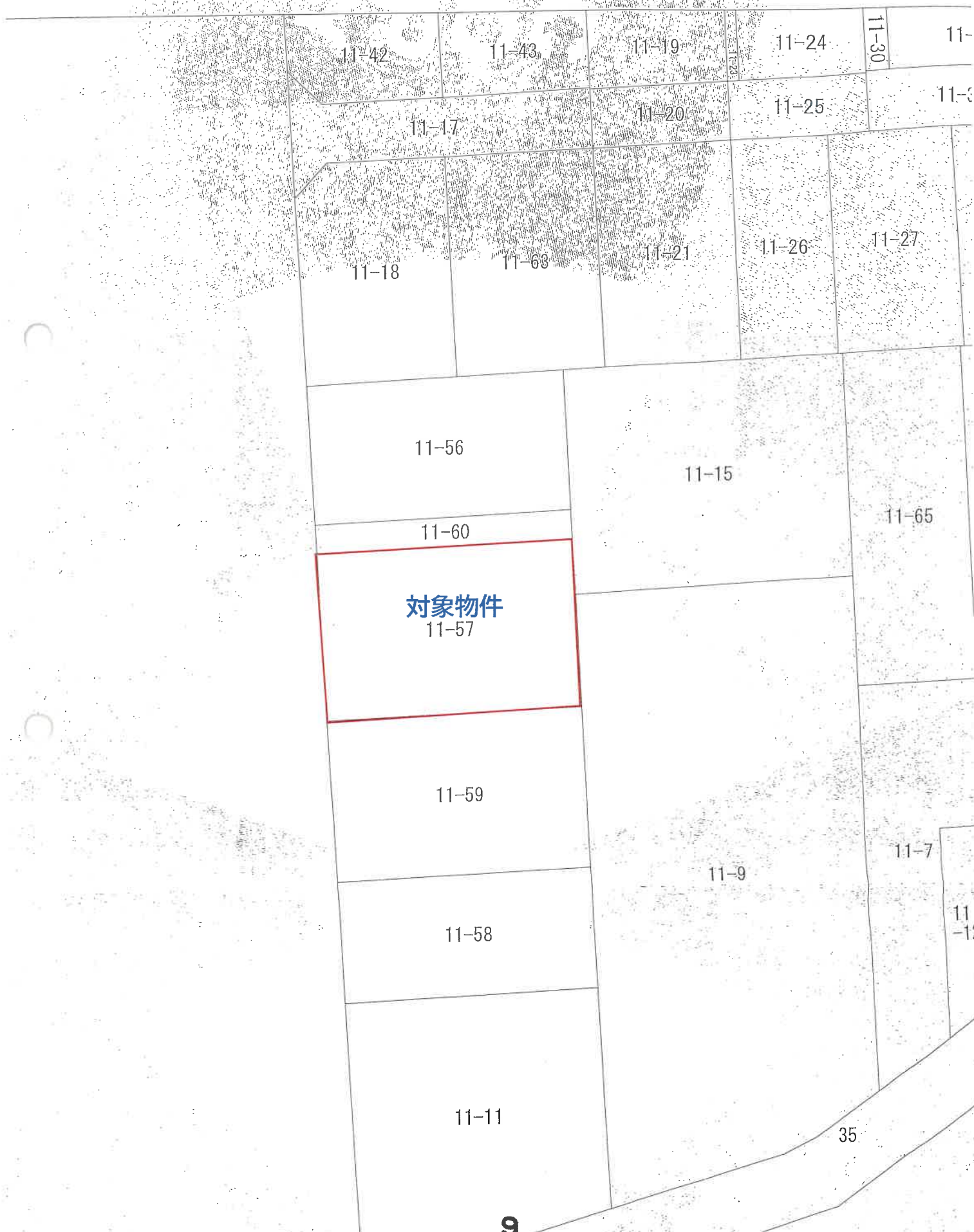
地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 140度33分51秒 北緯 35度56分 4秒



80m

(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:500)



整理番号	315121
------	--------

前	後	新地	積	測	量	図
11-57	✓	✓				

直角座標法求積表

地番	NO	Area	Yn	Yn+1 - Yn-1	距離
8	8	517.076	500.000	13503.420556	25.23
9	9	515.907	526.231	13543.490307	5.02
10	10	511.292	526.201	-61.865332	11.40
11	11	499.829	526.110	-13096.018629	36.11
12	12	500.000	500.000	-13055.000000	17.02
		合計		894.014902	
		合計面積		447.0074510	
		合計地積		447.00 m ²	

地 番		B11-60				距離
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)			
8	517. 076	500. 000	-135593. 420866		2. 97	
3	520. 050	500. 000	13649. 232300		25. 25	
7	519. 879	526. 246	13636. 946049		2. 97	
9	516. 907	526. 231	-13566. 741122		25. 23	
		合 計	156. 016671			
		合 計 面 積	78. 0083355			
		每 坪	78. 00	坪		

局地座標による

表 隨 一 座

点名	X座標	Y座標
M1	534.641	497.000
M2	484.885	497.000

作者

平成 17 年 8 月 8 日(製)

田 壽 人

68-19

縮尺

2

※A3版をA4版に縮小

