

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 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 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）
1～5	10,930,000 8,744,000	一括	2,186,000	115,732	0
1	900,000				
2	430,000				
3	20,000				
4	10,000				
5	9,570,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 潮来市日の出五丁目
 地 番 4 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 1 4 4 . 3 6 平方メートル

2 所 在 潮来市日の出五丁目
 地 番 4 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 6 8 . 0 9 平方メートル

3 所 在 潮来市日の出五丁目
 地 番 4 番 3 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 20 分の 3

4 所 在 潮来市日の出五丁目
 地 番 4 番 4 0
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 8 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 雑種地

持分20分の3

5 所 在 潮来市日の出五丁目4番地28、4番地50

家屋 番号 4番28

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 60.03平方メートル
2階 49.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

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。

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 4番28
地 目 宅地
地 積 144.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4番50
地 目 宅地
地 積 68.09平方メートル

所有者 A

3 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4番32
地 目 公衆用道路
地 積 209平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分20分の3

4 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4番40
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 18 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 20 分の 3

5 所 在 潮来市日の出五丁目 4 番地 28、4 番地 50

家屋 番号 4 番 28

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 60.03 平方メートル
2 階 49.27 平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第23号
令和8年3月17日受理
令和8年5月15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 4 番 2 8
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 3 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4 番 5 0
地 目 宅地
地 積 6 8 . 0 9 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4 番 3 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 0 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 3
- 4 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4 番 4 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 3
- 5 所 在 潮来市日の出五丁目 4 番地 2 8、4 番地 5 0
家屋番号 4 番 2 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 0 3 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル
所有者 A

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 1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1，2） ☒ 雑種地（物件3，4） ☐ （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 ☐ その他の者（ ） ☒ 上記の者が物件1，2土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件3，4土地については 通路 として使用されている ☐ 「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	カーポート（工作物）がある。	
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 ☐ 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	カーポート上に太陽光発電設備が設置されている。 ウッドデッキ、ロフトがある。	
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

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 債務者兼所有者に照会書を送付するも本日まで回答がなく連絡が取れない。
- 3 本件不動産には太陽光発電設備が設置されているが、債務者兼所有者と連絡が取れないため詳細は不明である。
- 4 本件建物内には少量の残置物があった。
- 5 本件建物2階にロフトのある部屋があり、その部屋の壁に複数の穴が開いていた。
- 6 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

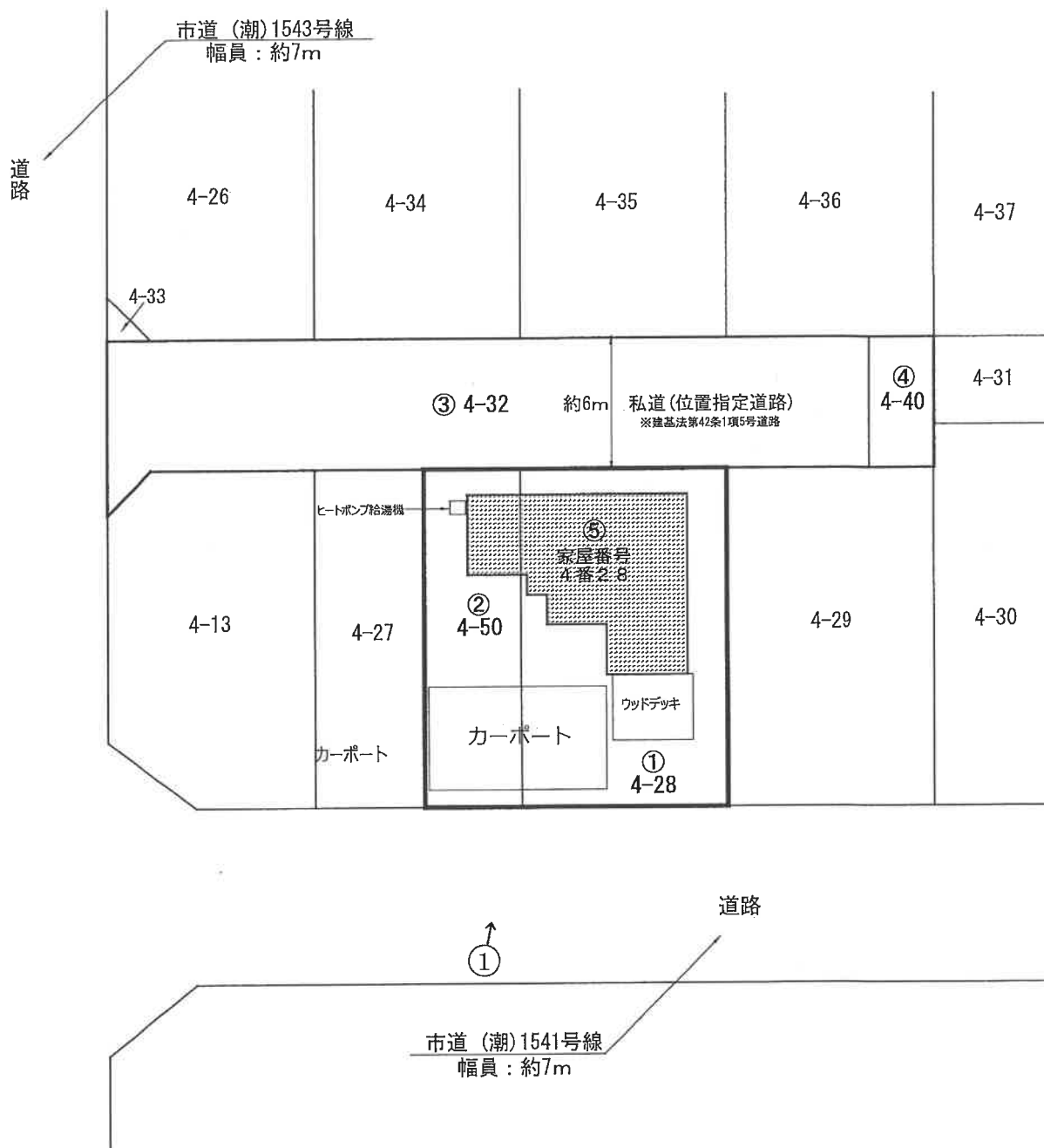
(3枚目)

(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8年3月18日(水)	当 庁	■潮来市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和8年3月24日(火) 14:45-14:50	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和8年4月2日(木)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和8年4月22日(水) 10:40-11:10	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8年4月30日(木) 12:50-13:10	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() : - :		
(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 8年 4月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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

(4枚目)



- ① 物件1：宅 地
- ② 物件2：宅 地
- ③ 物件3：雑種地
- ④ 物件4：雑種地
- ⑤ 物件5：居 宅

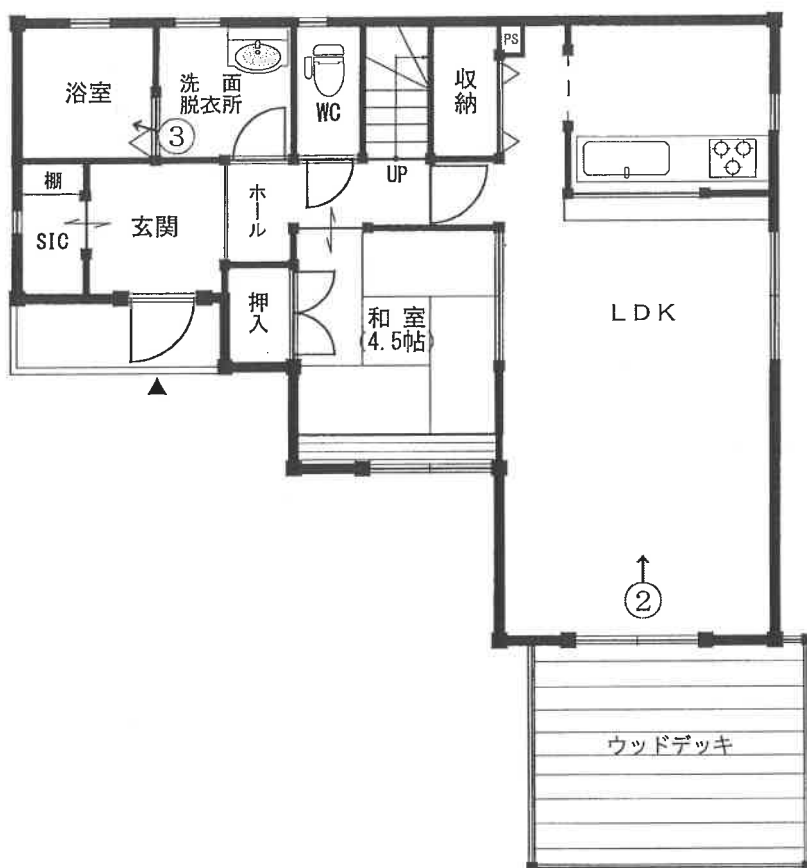


←○写真撮影位置・方向

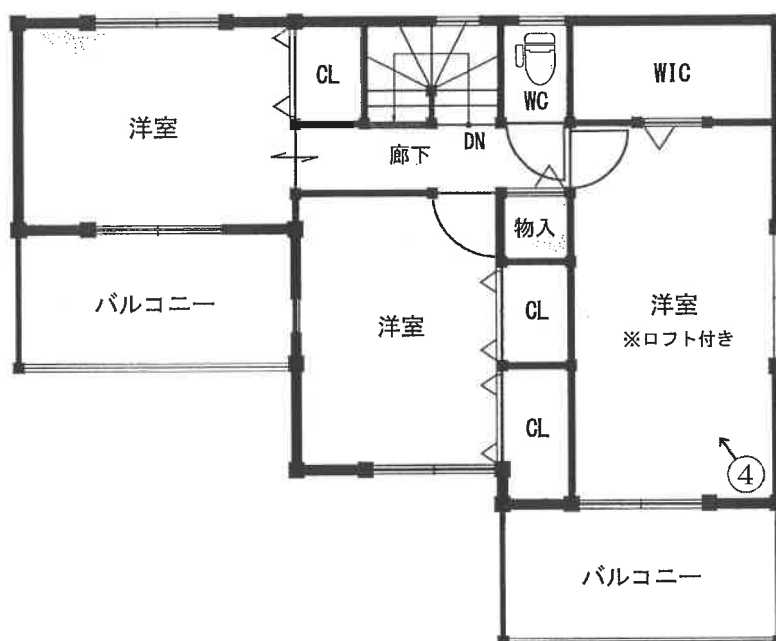
建物間取略図

物件5:居宅

【1階】 床面積：60.03㎡（登記）



【2階】 床面積：49.27㎡（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。

(6枚目)

縮尺 約 1 : 100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和8年（ケ）第 23 号
令和8年 3月17日 受 命
令和8年 4月30日 現地調査
令和8年 5月13日 評 価
令和8年 5月20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 10,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 900,000 円
物件 2 (土地)	金 430,000 円
物件 3 (土地)	金 20,000 円
物件 4 (土地)	金 10,000 円
物件 5 (建物)	金 9,570,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 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 及び 2 (土地) の内訳価格は物件 5 (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 (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。

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	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
5	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	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 4 番 28
地 目 宅地
地 積 144.36 平方メートル

所有者 A

2 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4 番 50
地 目 宅地
地 積 68.09 平方メートル

所有者 A

3 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4 番 32
地 目 公衆用道路
地 積 209 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 3

4 所 在 潮来市日の出五丁目
地 番 4 番 40
地 目 公衆用道路
地 積 18 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 3

物 件 目 録

5 所 在 潮来市日の出五丁目 4 番地 28、4 番地 50

家屋番号 4 番 28

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 60.03 平方メートル
2 階 49.27 平方メートル

所有者 A

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・2）

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 2.8 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800m	
付近の状況	戸建住宅のほかアパート等も見られる区画整然とした一般住宅地域。 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14m、奥行約15m、規模 212.45㎡(登記地積)のほぼ正方形地。 南側で幅員約7m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	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約7m 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：背面道（北側 幅員約6m未舗装私道）あり	
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5建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特記事項	① 土地上にカーポート（工作物）があり、その屋根上にソーラーパネルが設けられている。 ② 土壌汚染及び地中埋設物の有無は不明である。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3・4）

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：南 東 方 へ 約 2.8 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800m	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほかアパート等も見られる区画整然とした一般住宅地域。 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)	幅員約 6 m、延長約35m、規模 227㎡(登記地積)の私道敷（未舗装）。 西側で幅員約 7 mの市道に接面し、道路と等高、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 7 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	
土地の利用状況等	共用・共有の私道敷であり、建築基準法第42条第 1 項第 5 号の規定による道路（位置指定道路）。	
特 記 事 項	① 評価（売却）対象持分：各 2 0 分の 3 ② 建築基準法第42条第 1 項第 5 号の規定による道路位置指定 昭和59年10月15日、潮来土木指令 第431号	

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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：令和 2年 8月27日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約 6年 経済的残存耐用年数： 約19年
仕 様	構 造：木造スレートぶき 2階建 屋 根：化粧スレート板 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、ウッドデッキ 等 その他：ロフト（2階東側洋室）、カーポート（従物）あり
床面積（現況）	1階 60.03㎡ 2階 49.27㎡ 延 109.30㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：地上 2階建 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。 占有者及び占有状況等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、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、汚損箇所が多く、内壁に利用による破損箇所も複数確認された。 その他の故障・不具合箇所等は現況調査報告書記載のとおりであり、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ず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② カーポートの屋根にソーラーパネルがあり、本件建物には太陽光発電システムが設けられているが、その所有権の帰属が判然としないため、当該設備は本件の評価対象外とする。 ③ 建築確認：令和 2年 5月15日付、第 20UDIW建00958 号 （一戸建住宅、新築） 完了検査済証：令和 2年 8月27日付、第 20UDIW建00958 号

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・2）

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) ア×イ×ウ×エ
1	16,100	1.010	144.36	1.000	2,350,000
2	16,100	1.010	68.09	1.000	1,110,000

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：潮来ー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
 $22,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/140.1 = 16,100 \text{ 円/㎡}$

◇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）
0.980	1.100	1.300	1.000	1.000	1.401

イ 個 別 格 差：（画地条件）二方路地 +1.0%（1.010）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地等との適応状態から建付減価は不要と判断した。

(2) 更地価格（物件3・4）

目的土地の更地価格（持分価格）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	持 分 エ	更地(持分)価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	16,100	0.050	209	3/20	30,000
4	16,100	0.050	18	3/20	10,000※

ア 標準画地価格：前記（1）と同じ

イ 個 別 格 差：私道減価 -95.0%（0.050）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：評価対象（共有）持分

※ 算定の結果、価格が5千円未満のため、最低価格の1万円とした。

(3) 建物価格（物件5）

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	205,000	109.30	0.5404	12,110,000

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：登記面積と一致

ウ 現価率

経過年数：6年、経済的残存耐用年数：19年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.7720）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.7720 \times (1 - 0.30) = \underline{0.5404}$$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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	2,350,000	0.45	法定地上権	1,060,000
2	1,110,000	0.45	法定地上権	500,000

イ 土地利用権等割合

物件5(建物)の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	2,350,000	－ 1,060,000	－	1.00	0.70	900,000
2	1,110,000	－ 500,000	－	1.00	0.70	430,000
3	30,000		－	1.00	0.70	20,000
4	10,000		－	1.00	0.70	10,000
5	12,110,000	＋ 1,560,000	1.00	1.00	0.70	9,570,000
一 括 価 格 (合 計)						10,930,000

ウ 占有減価修正：(物件5・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

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

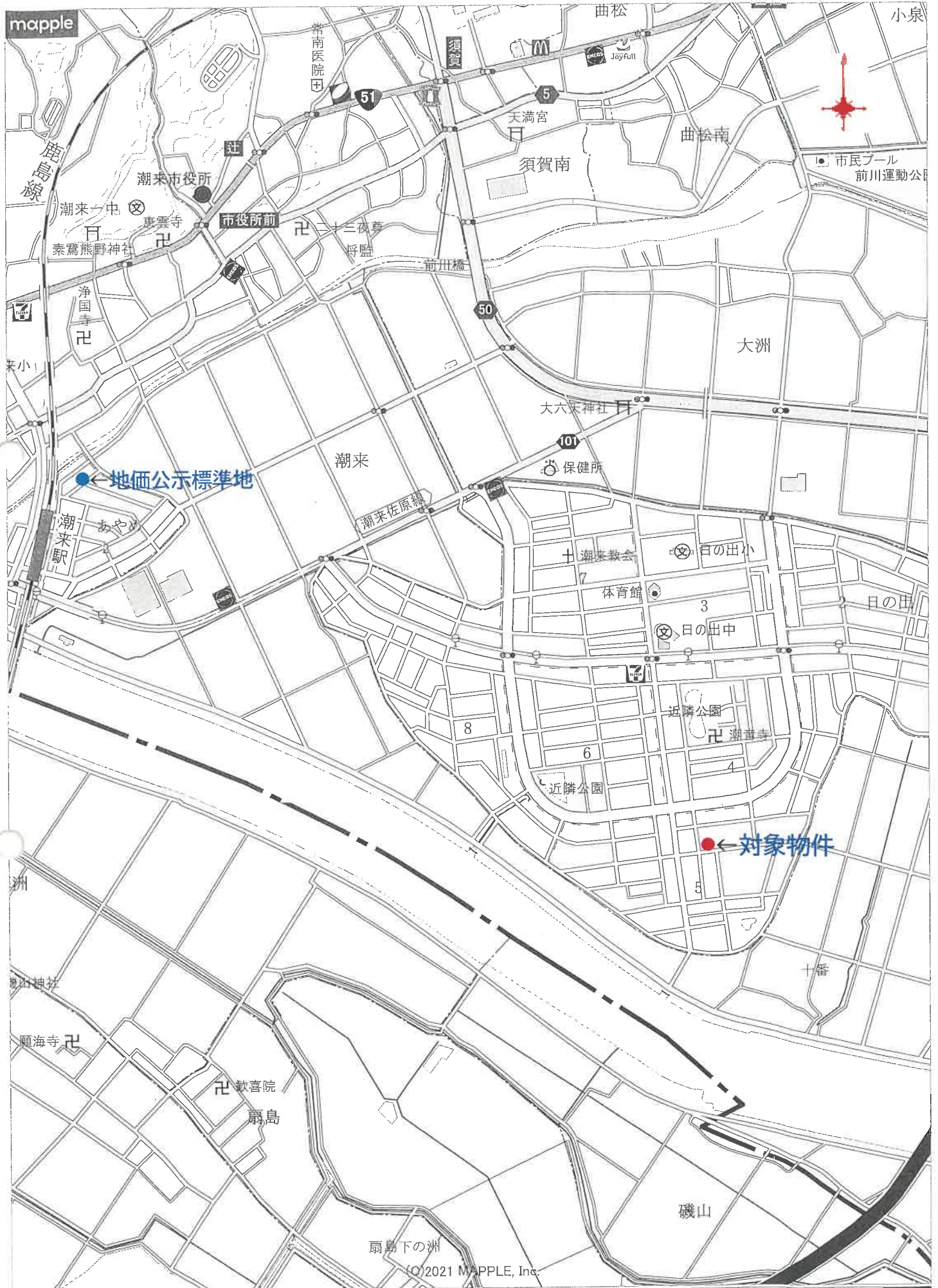
- 1 地価公示標準地：潮来－7
所 在：潮来市あやめ2丁目30番21
価 格：22,600円／㎡
位 置：JR鹿島線「潮来」駅 350m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側 6m 市道
用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした駅に近い住宅地域

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 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



1:15,000 相当

(縮尺 1:15,000)

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

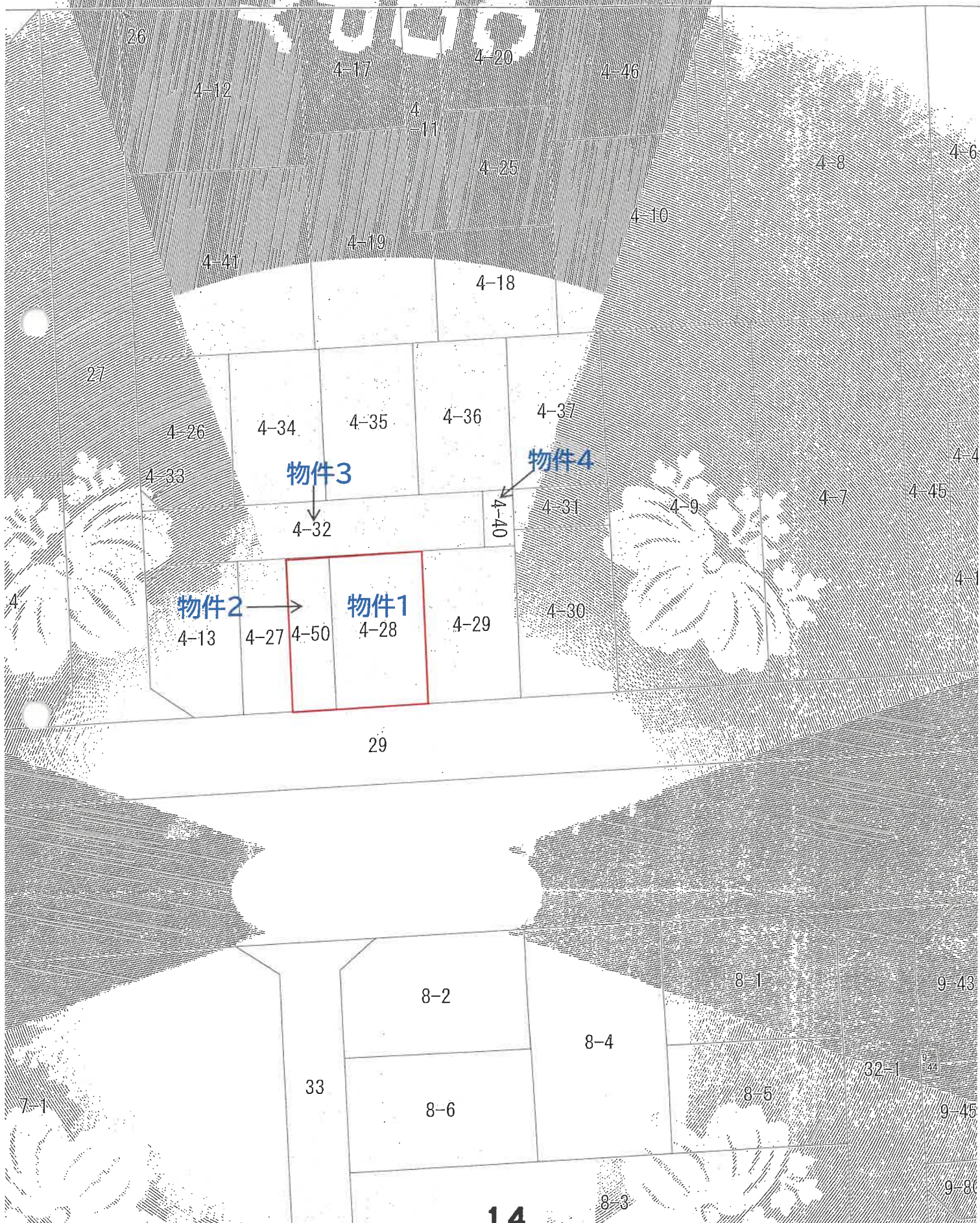
12

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)



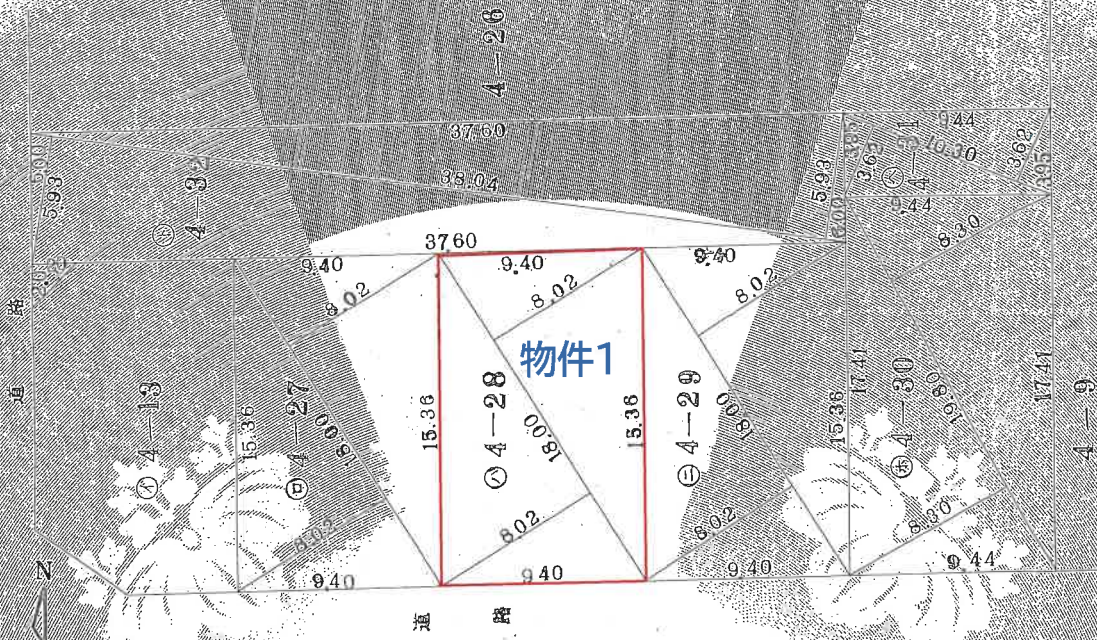
整理番号 315020

地積計算表

④ 4-27	$18.00 \times (8.02 + 8.02) = 288.72$ $\frac{1}{2}$ 144.36
④ 4-28	$18.00 \times (8.02 + 8.02) = 288.72$ $\frac{1}{2}$ 144.36
④ 4-29	$18.00 \times (8.02 + 8.02) = 288.72$ $\frac{1}{2}$ 144.36
④ 4-30	$19.80 \times (8.30 + 8.30) = 328.68$ $\frac{1}{2}$ 164.34
④ 4-31	$10.30 \times (3.62 + 3.62) = 74.572$ $\frac{1}{2}$ 37.286
④ 4-32	$38.04 \times (5.93 + 5.93) = 451.1544$ $2.00 \times 2.00 = 4.0000$ 計 455.1544 $\frac{1}{2}$ 227.5772
④ 4-13	998.2420 - 144.3600 - 144.3600 - 144.3600 - 164.3400 - 37.2860 - 227.5772 計 135.9588

地積測量図

地積測量図の図面は、測量士が測量したものである。測量士は、測量した土地の面積を、測量士会の定める方法で計算し、測量士会の承認を受けたものである。



作製者

申請人

昭和54年9月2日(第9号)

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会用紙)

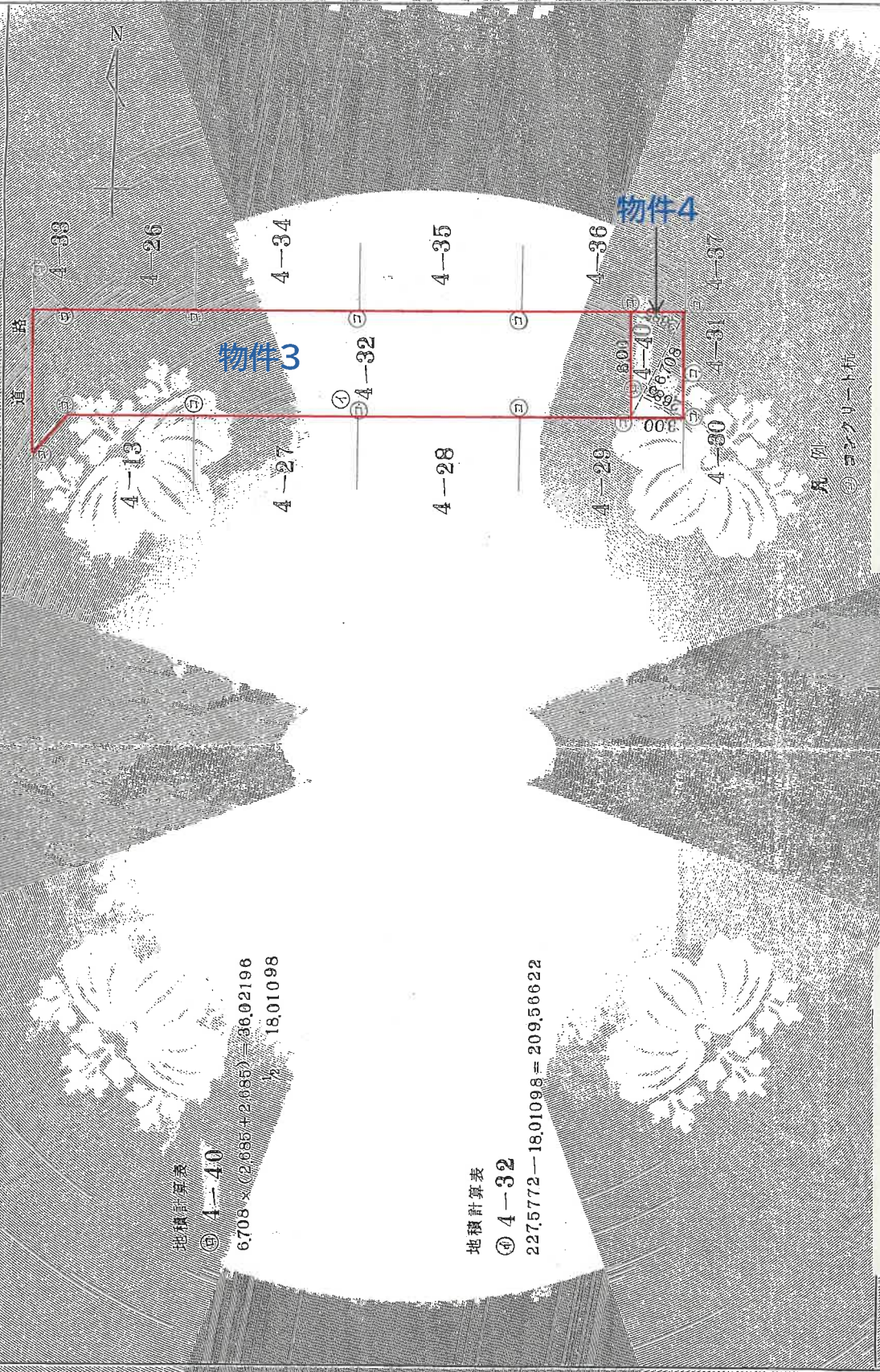


登記年月日：昭和59年6月25日

整理番号 315023

地積測量図
地番 4-40 32

土地の所在 茨城県土浦市五目5丁目



地積計算表

⑤ 4-40

$6,708 \times (2,655 + 2,655) = 36,02196$
2 18,01098

地積計算表

④ 4-32

$227,5772 - 18,01098 = 209,56622$

凡例
④ コンクリート杭

作成者

昭和59年4月1日(現)

申請人

縮尺 1/250

M96019

地積測量図写

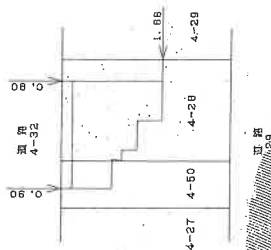
※A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

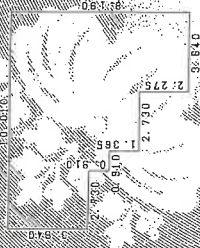
家屋番号 4-28

建物の所在 期末市田の出五下田4番地2-8 4番地5-0

物件5(建物)

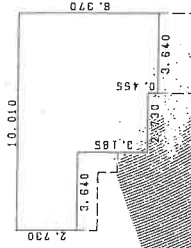


各階平面図



面積表

10.010 x 3.640 =	36.436400
7.280 x 0.910 =	6.624800
6.370 x 1.365 =	8.695050
3.640 x 2.275 =	8.281000
合計	50.037250
床面積	50.03㎡

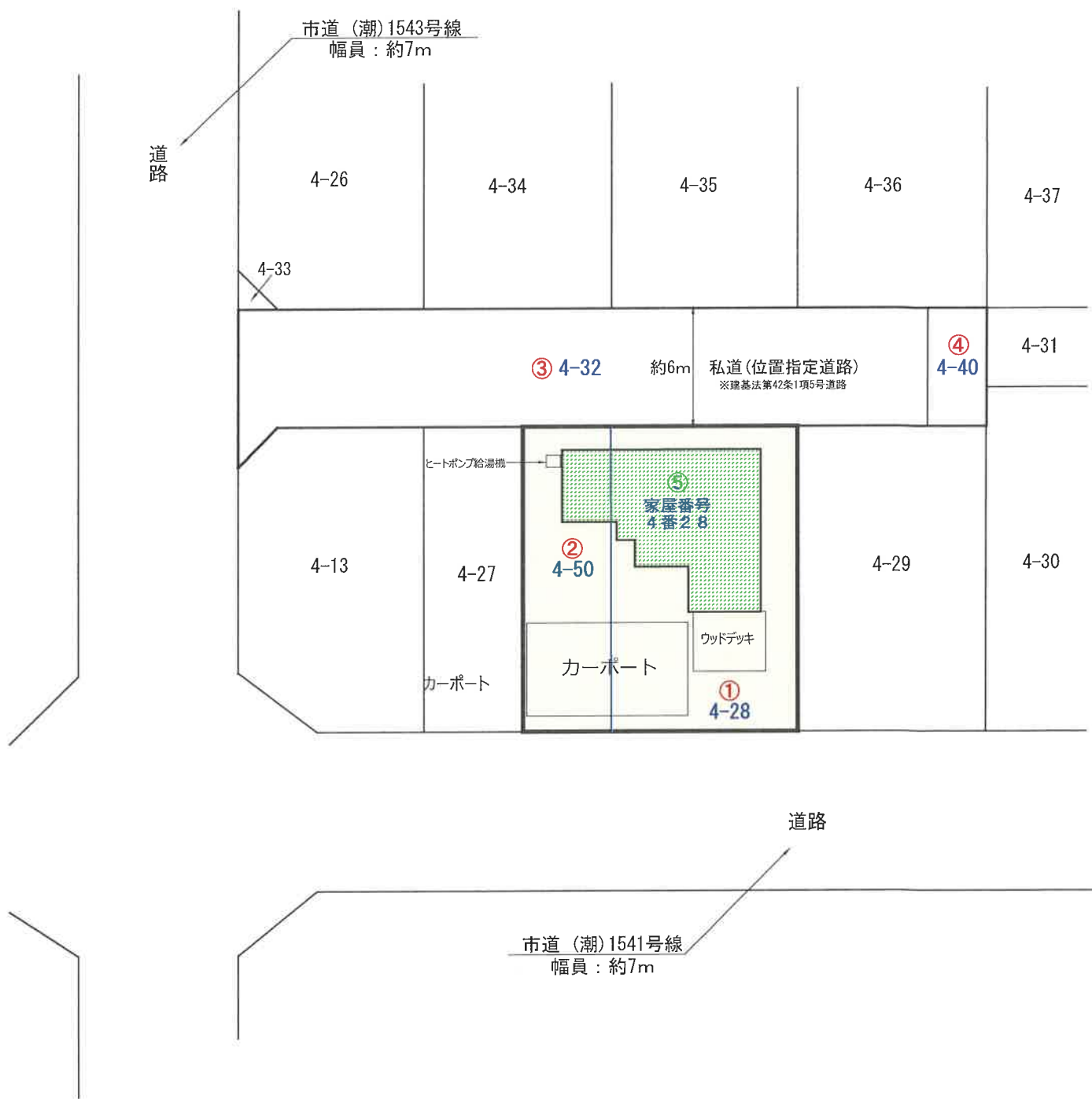


面積表

10.010 x 3.730 =	27.927300
6.370 x 3.185 =	20.288450
3.640 x 0.455 =	1.656200
合計	49.271950
床面積	49.27㎡

1000

1000



- ① 物件1：宅 地
- ② 物件2：宅 地
- ③ 物件3：雑種地
- ④ 物件4：雑種地
- ⑤ 物件5：居 宅

※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。

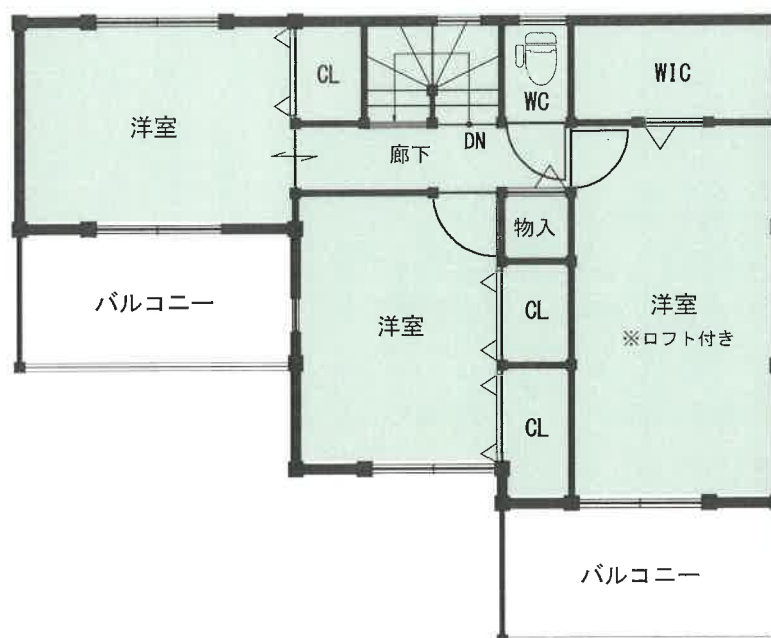
建物間取略図

物件5:居宅

【1階】 床面積：60.03㎡（登記）



【2階】 床面積：49.27㎡（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。

縮尺 約 1 : 100