

閲覧者及び入札希望者への注意事項

頭書事件においては、現況調査報告書の前に現況調査報告書（追加）及び現況調査報告書（訂正）が綴られており、これらで判明した事実により評価書記載の評価額の見直しを行いました。

見直し後の評価額は評価書の前に綴られた上申書に記載されています。

以 上

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 9日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 金子 武

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 7年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月23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 7年 6月13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 7年 5月26日 午前 9時00分から 令和 7年 5月27日 午後 5時00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 7年 4月 9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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,890,000 1,512,000	一括	378,000	93,129	0
1	830,000				
2	290,000				
3	770,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 潮来市辻字根崎
 地 番 895 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1101.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
 - 2 所 在 潮来市辻字根崎
 地 番 895 番 2
 地 目 宅地
 地 積 378.00 平方メートル
 - 3 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1
 家屋 番号 895 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 115.93 平方メートル
 2 階 51.34 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 156 平方メートル
 2 階 51.34 平方メートル
 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1、895 番地 2
 (附属建物)
- 符 号 1

物 件 目 録

種 類	倉庫 事務所
-----	--------

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
-----	----------------

床 面 積	1階 222.12平方メートル
	2階 173.81平方メートル

(現況)

床 面 積	1階 約230平方メートル
	2階 173.81平方メートル

符 号	2
-----	---

種 類	倉庫
-----	----

構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
-----	------------------------

床 面 積	70.46平方メートル
-------	-------------

符 号	3
-----	---

種 類	倉庫
-----	----

構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
-----	---------------------

床 面 積	20.68平方メートル
-------	-------------

物 件 明 細 書

令和 6年 7月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部を潮来市が占有している。同市の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 潮来市辻字根崎

地 番 895 番 1

地 目 宅地

地 積 1101.00 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 潮来市辻字根崎

地 番 895 番 2

地 目 宅地

地 積 378.00 平方メートル

3 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1

家屋 番号 895 番 1

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 115.93 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 156 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル

所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1、895 番地 2

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 222.12 平方メートル
2 階 173.81 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 230 平方メートル
2 階 173.81 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 70.46 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 20.68 平方メートル

令和5年（ケ）第99号
令和6年4月22日提出

現況調査報告書（追加）

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 潮来市辻字根崎
 地 番 895番1
 地 目 宅地
 地 積 1101.00平方メートル

- 2 所 在 潮来市辻字根崎
 地 番 895番2
 地 目 宅地
 地 積 378.00平方メートル

- 3 所 在 潮来市辻字根崎895番地1
 家屋 番号 895番1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 115.93平方メートル
 2階 51.34平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 222.12平方メートル
 2階 173.81平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 70.46平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 20.68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（但し、物件3の所在は同所895番地1、895番地2）		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☒ 宅地（物件2） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が資材置場又は道路敷地として使用し占有している ☒ 「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	物件1の土地内に地下タンクが埋設されている。		
建物	物件3		
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 ☒ 附属建物符号1） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約156平方メートル（主たる建物につき） 1階 約230平方メートル（附属建物符号1につき）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある（未登記） 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 倉庫 として使用している ☒ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		■右記部分除く全部 ☐	☐ 全部 ■道路用地部分 (46.28㎡)
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ■潮来市長
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■道路敷地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者)) ☐ 文書(☐)	☐ 陳述(☐ (☐)) ■文書(■潮来市役所 (契約書等))
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成31年頃	令和2年4月1日
最初の契約等	契約日	平成31年頃	令和2年4月1日
	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和2年4月1日から ■令和7年3月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	☐ 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他(☐)	■所有者 ☐ その他(☐)
	借主	■占有者 ☐ その他(☐)	■占有者 ☐ その他(☐)
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	毎年金13,884円 (毎年3月末日限り当会計年度分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(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
■ 潮来市役所建設部都市計画課担当者 (占有者関係者)	物件1の土地の一部を道路敷地として賃借しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 本件物件の状況は、令和5年10月17日提出の現況調査報告書及び別紙土地建物位置関係図のとおりである。
- 関係人の陳述等により、3枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月8日(月) :-:	執行官室(文書)	潮来市役所宛て照会(回答あり)
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
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と予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

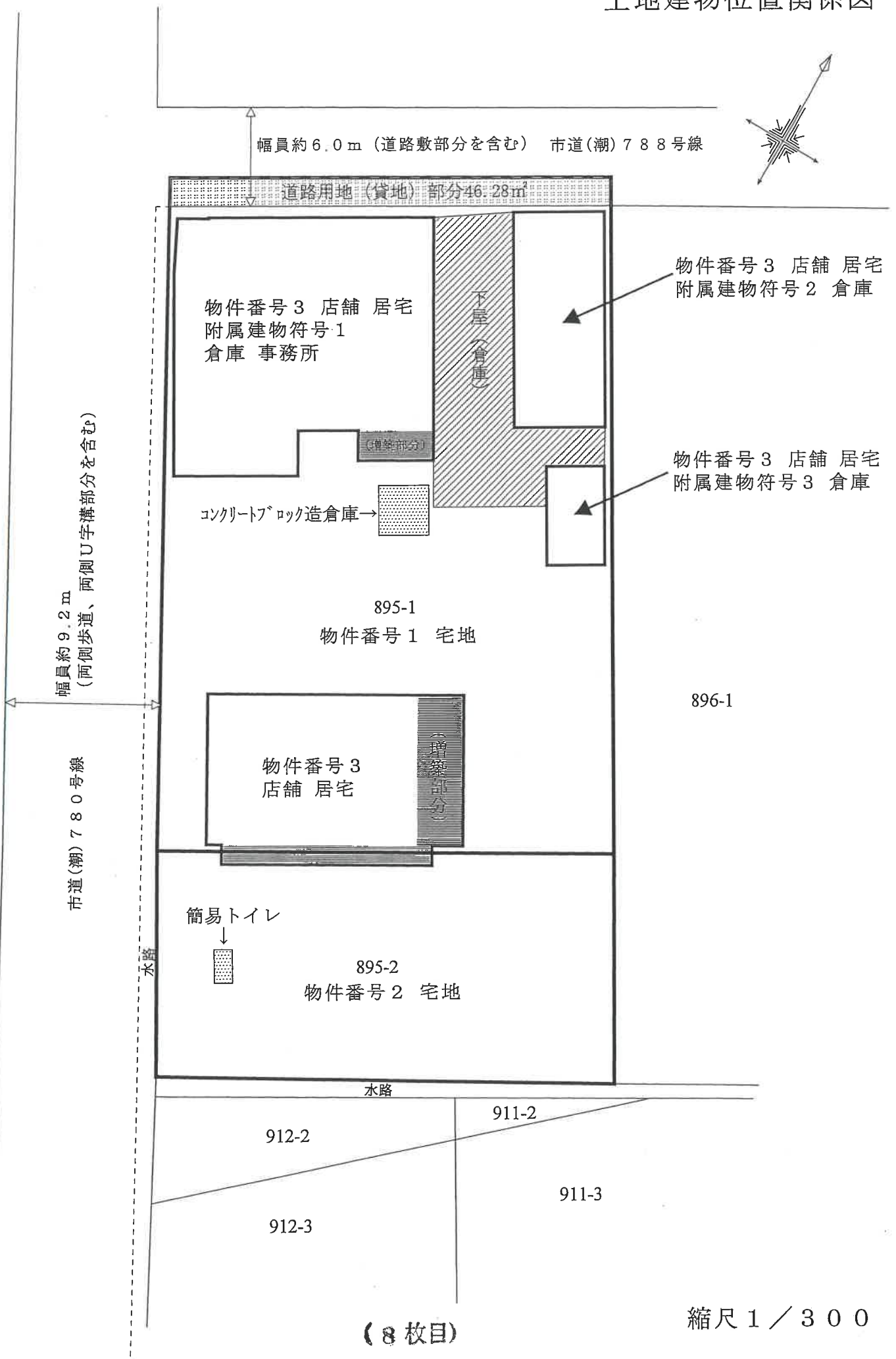
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図



令和5年（ケ）第99号

令和6年7月1日提出

現況調査報告書（訂正）

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

標記事件について、下記のとおり訂正します。

記

1 令和6年4月22日提出の現況調査報告書（追加）（4枚目）の「占有者及び占有権原」を別紙のとおりとする。

2 関係人の陳述等

潮来市役所都市建設課用地管理室担当者

本件土地の使用開始時期は、契約書としては昭和59年4月1日付けのものが存在していますが、他の資料等から昭和53年頃から使用させていただいているものと思われます。

3 執行官の意見

上記記載のとおり

4 調査の経過

(1) 日時：令和6年7月1日（月）午後1：10～午後1：20

(2) 場所：執行官室

(3) 方法：上記担当者から聴取

以 上

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		☒ 右記部分除く全部 ☐	☐ 全部 ☒ 道路用地部分 (46.28㎡)
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ 潮来市長
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 道路敷地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(占有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ 潮来市役所担当者) ☒ 文書(☒ 潮来市役所 (契約書等))
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成31年頃	昭和53年頃
最初の 契約等	契約日	平成31年頃	不明
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和2年4月1日から ☒ 令和7年3月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎年金13,884円 (毎年3月末日限り当会計年度分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

令和5年（ケ）第99号
令和5年9月4日受理
令和5年10月17日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 潮来市辻字根崎

地 番 895 番 1

地 目 宅地

地 積 1101.00 平方メートル

2 所 在 潮来市辻字根崎

地 番 895 番 2

地 目 宅地

地 積 378.00 平方メートル

3 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1

家屋 番号 895 番 1

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 115.93 平方メートル

2 階 51.34 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 222.12 平方メートル

2 階 173.81 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

(1 枚目)

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 70.46平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 20.68平方メートル

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、2				
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が資材置場として使用し占有している ☒ 「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	物件1の土地内に地下タンクが埋設されている。				
建物	物件3				
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 ☒ 附属建物符号1) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約156平方メートル(主たる建物につき) 1階 約230平方メートル(附属建物符号1につき)				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	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 倉庫 として使用している ☒ 「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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3.関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A (占有者)) の陳述/□提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		平成31年頃	
最初の	契約日	平成31年頃	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 万円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 万円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	私は、平成31年頃から期間定めなく本件物件全体を借りて、仕事の工具等を置く倉庫等として使用していますが、本件物件の維持管理も任されていることから賃料としての支払いは特に取り決めはありません。なお、私は所有者に対してお金を貸していて、支払いがされればいくら賃料を払うということにはなっていません。
■ 鹿行広域事務組合消防本部	物件1内の地下タンクについて（回答書の要旨） 1 タンクの数量：1基 容量：9600ℓ 寸法：内径＝1440mm 胴長＝6100mm 鏡出＝215mm 全長＝6530mm 石油の種類：灯油 2 タンク設置は、昭和49年11月14日第49－741号で許可され、一般取扱所の廃業に伴う廃止届出は平成28年3月28日に提出されている。処理方法は、タンクを撤去せず、残油を抜き取りタンク内の洗浄後に水または乾燥砂を充填する方法である。 3 競落人に必要な手続は消防に対してはないが、廃止届出が提出されているので地下タンクを使用することはできない。

(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

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
5 年 9 月 4 日 (月) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
5 年 9 月 5 日 (火) 13:20 - 13:30	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
5 年 9 月 5 日 (火) : - :	執行官室 (文書)	所有者宛て照会 (解錠文付)
5 年 9 月 6 日 (水) : - :	執行官室 (文書)	鹿行広域事務組合消防本部宛て照会 (回答あり)
5 年 9 月 6 日 (水) 8:50 - 8:55	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物謄本申請・受領 (登記建物は本件建物のみ)
5 年 9 月 29 日 (金) 9:50 - 10:45	物件所在地	物件特定、占有調査 (A 面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
5 年 9 月 29 日 (金) : - :	執行官室 (文書)	A 宛て書面照会 (書面提出なし)

(特記事項)

令和5年9月29日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、立会人物内に立ち入った。

を立ち会わせ、技術者に解錠させて建

□ 令和 年 月 日

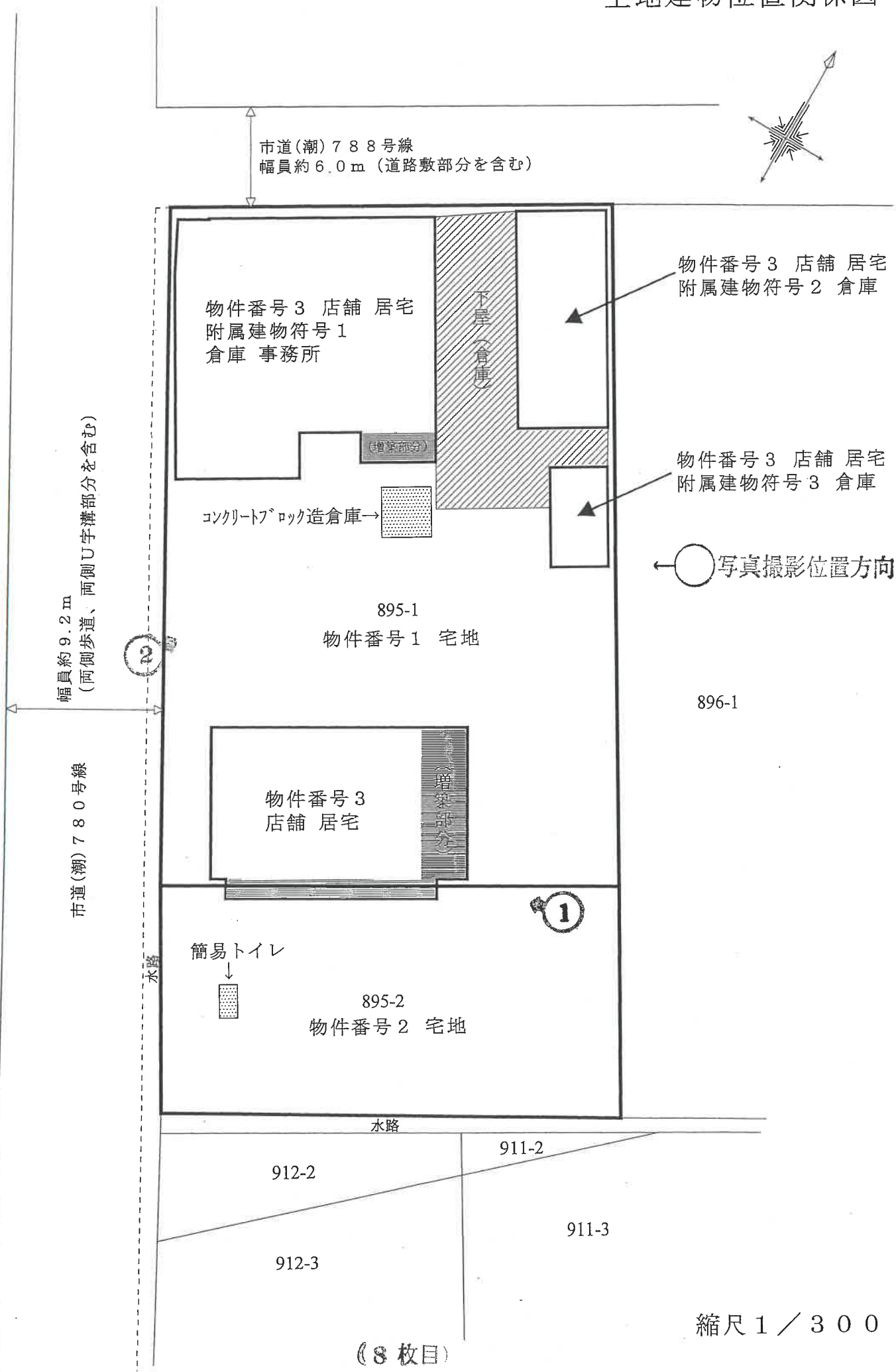
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

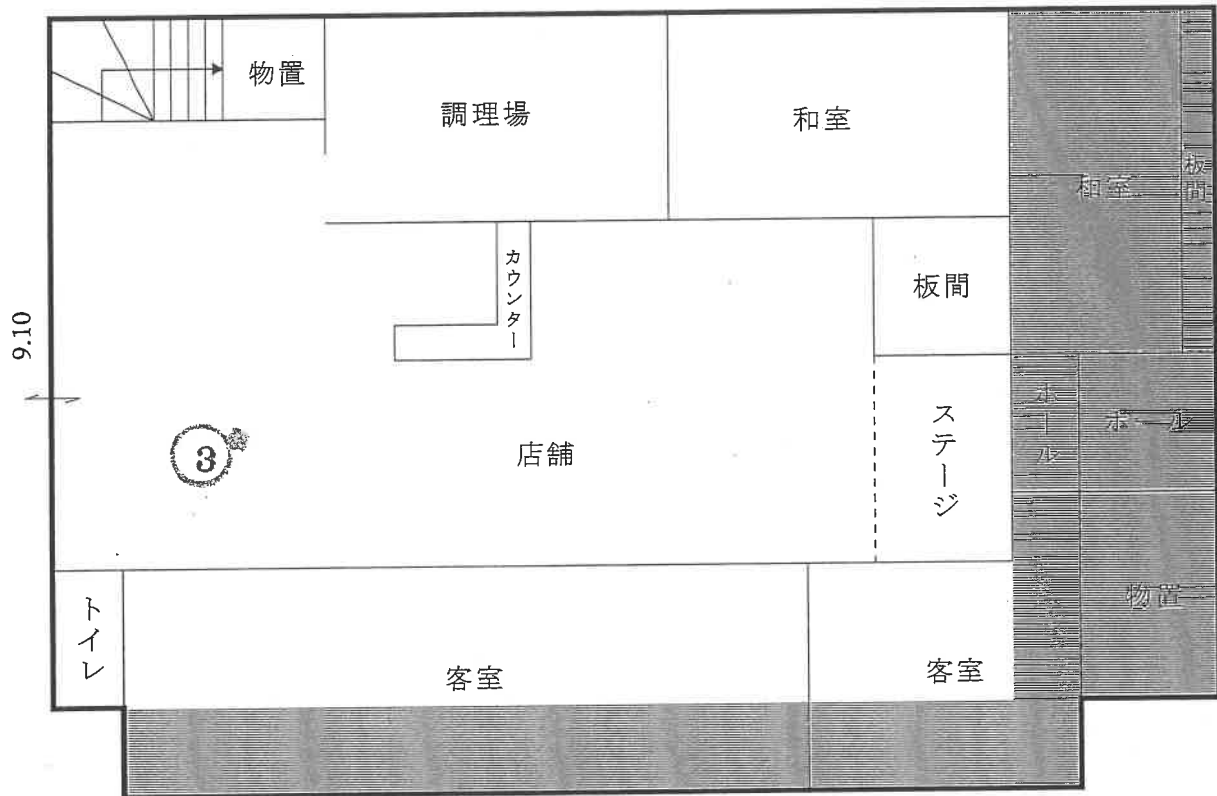
土地建物位置関係図



間取図 No. 1

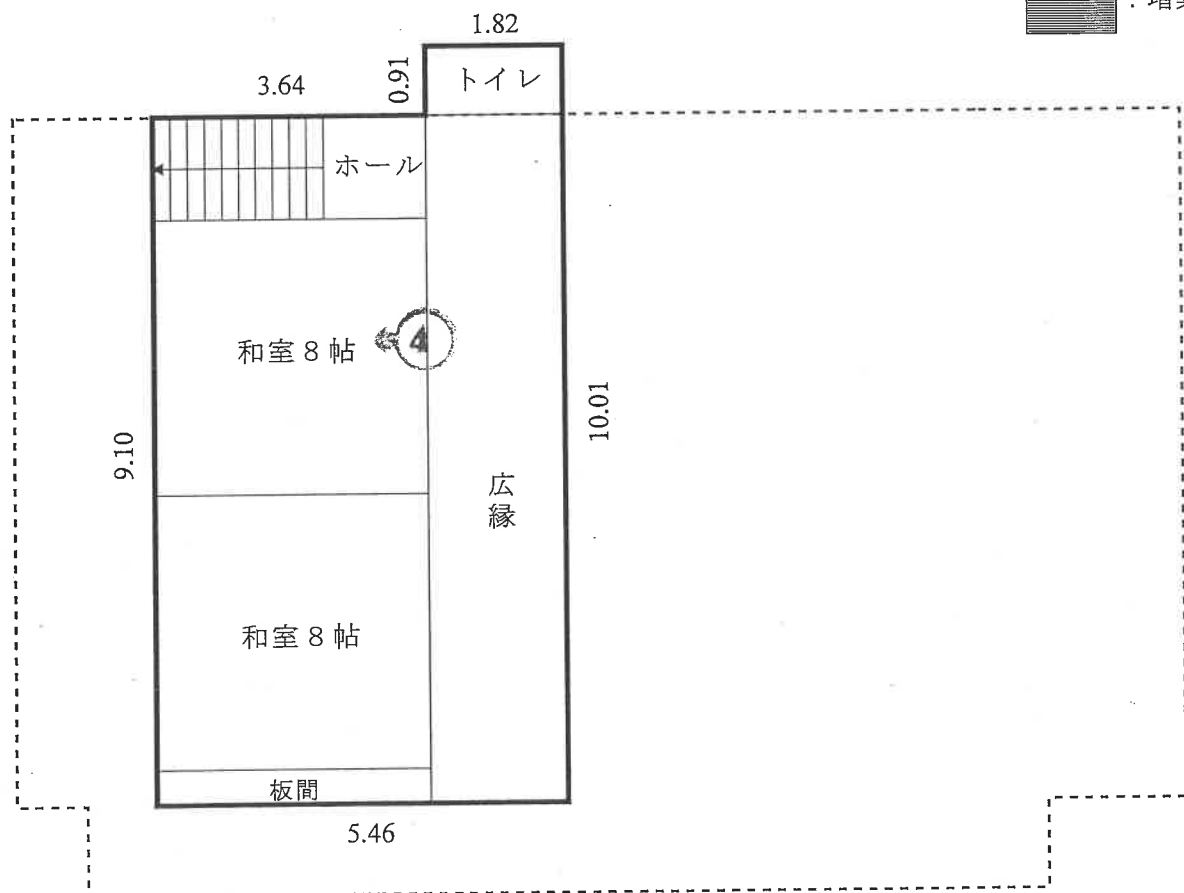
物件番号 3 店舗 居宅

←○写真撮影位置方向



1 階 床面積約 1 5 6 m²

■ : 増築部分



2 階 床面積 5 1.3 4 m²

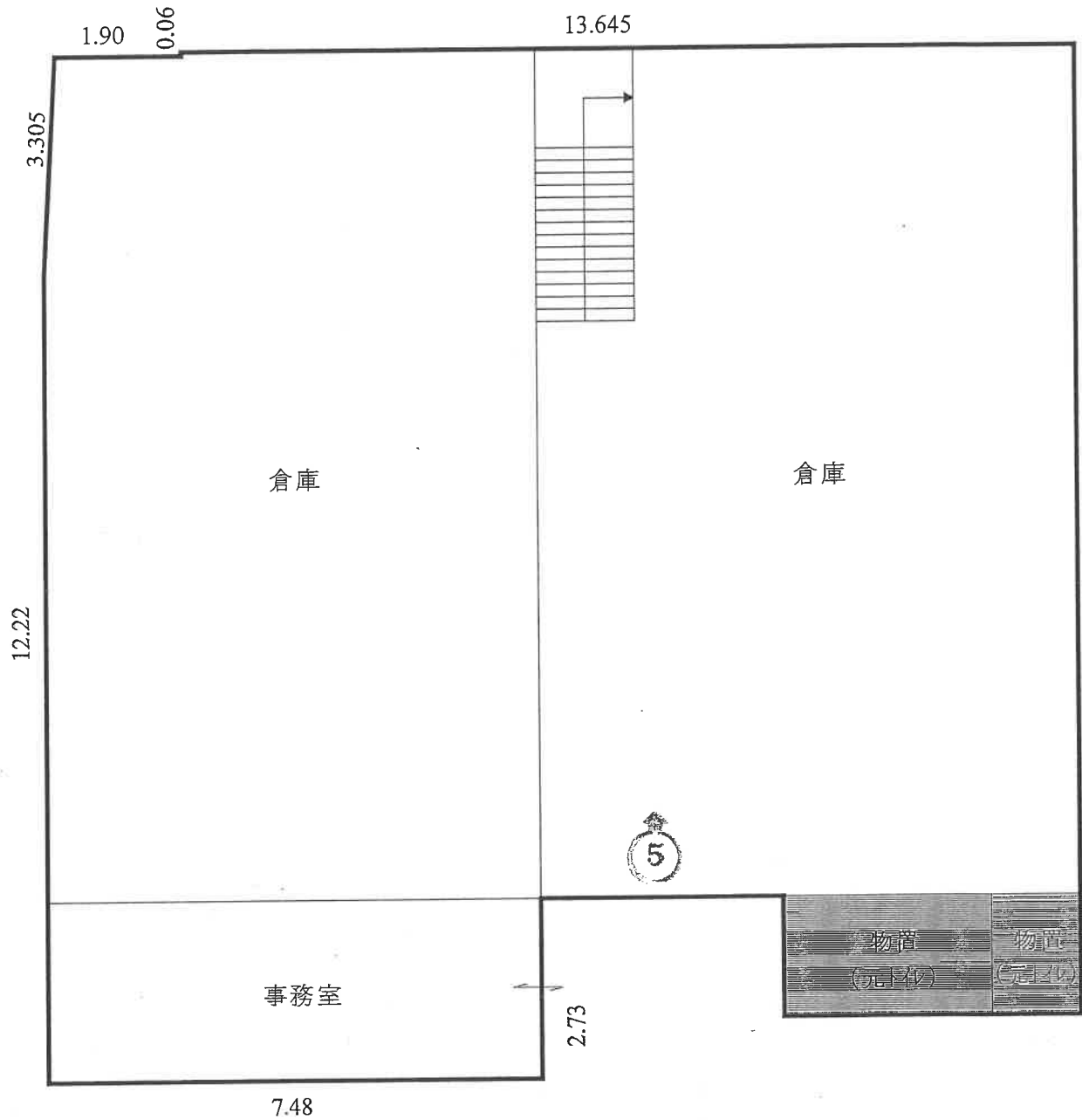
(9 枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

間取図 No. 2

物件番号 3 店舗 居宅
 附属建物符号 1 倉庫 事務所

←○写真撮影位置方向



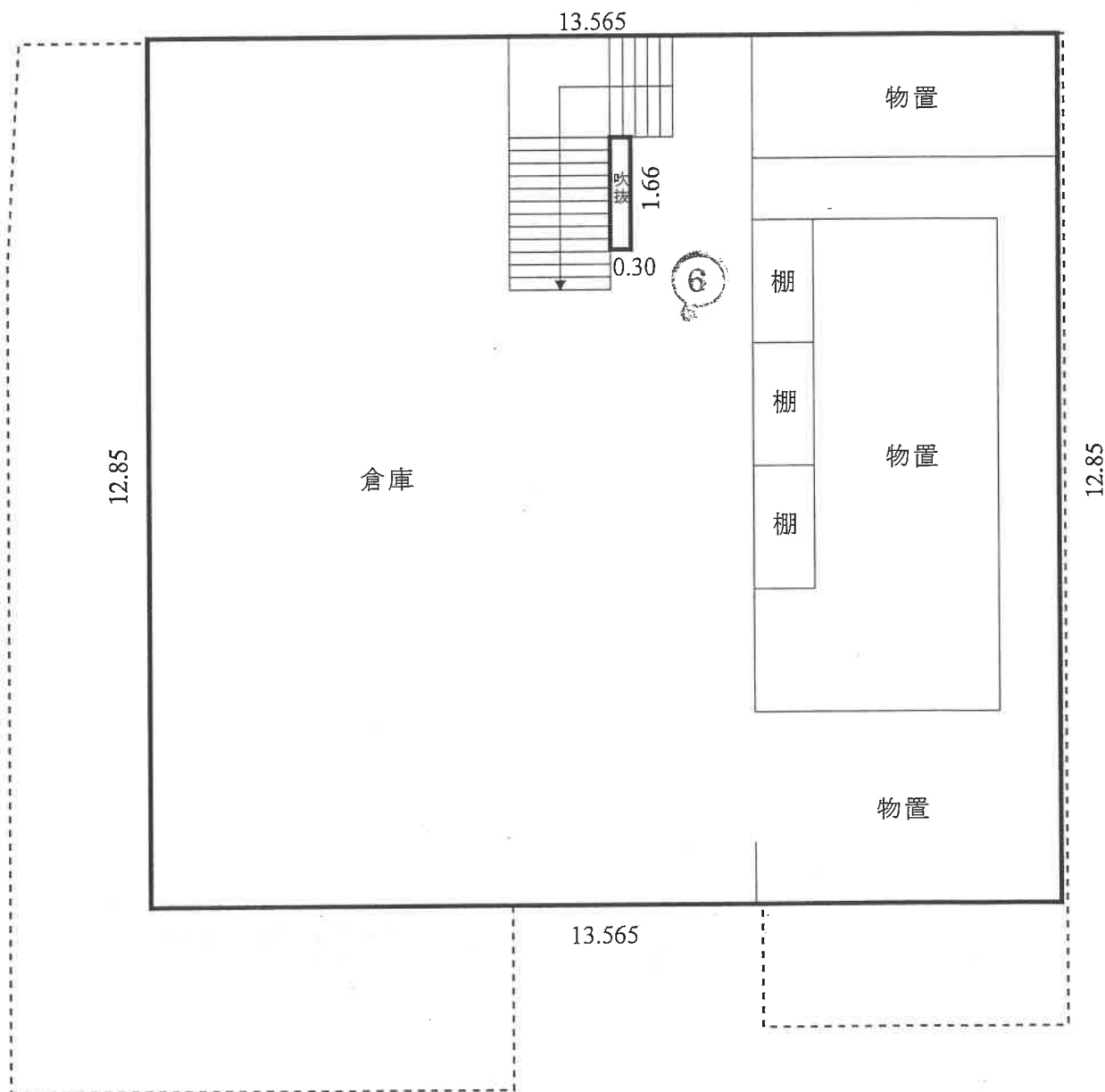
1 階 床面積約 230 m²

■ : 増築部分

間取図 No. 3

物件番号 3 店舗 居宅
 附属建物符号 1 倉庫 事務所

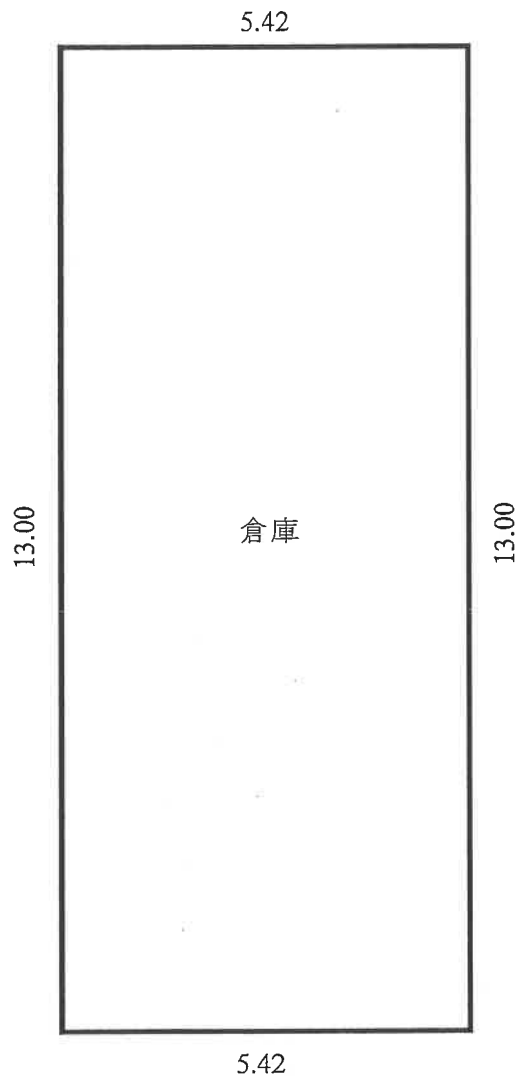
←○写真撮影位置方向



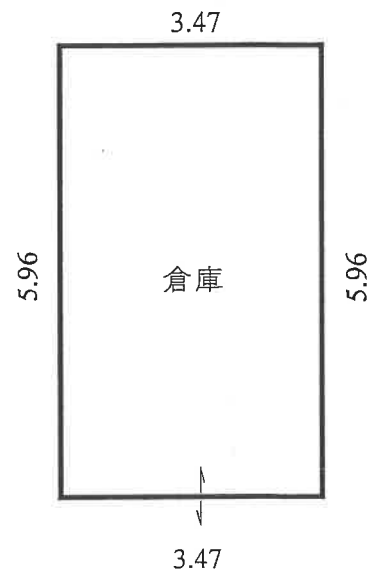
2 階 床面積 173.81 m²

間取図 No. 4

物件番号 3 店舗 居宅
附属建物符号 2 倉庫
附属建物符号 3 倉庫



附属建物符号 2 倉庫
床面積 70.46 m²



附属建物符号 3 倉庫
床面積 20.68 m²



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

令和 7 年 2 月 4 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 7 年 2 月 5 日

評価人

説 田 賢 哉

物 件 目 録

- 1 所 在 潮来市辻字根崎
地 番 895 番 1
地 目 宅地
地 積 1101.00 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 潮来市辻字根崎
地 番 895 番 2
地 目 宅地
地 積 378.00 平方メートル
- 3 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1
家屋 番号 895 番 1
種 類 店舗 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 115.93 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 156 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル
所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1、895 番地 2
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 222.12平方メートル
2階 173.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約230平方メートル
2階 173.81平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 70.46平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 20.68平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

令和 6年10月17日
水戸地方裁判所民事部
裁判所書記官 清 田 真理奈

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 6年10月17日
評価人

説 田 賢 哉

物 件 目 録

- 1 所 在 潮来市辻字根崎
 地 番 895 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1101.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 潮来市辻字根崎
 地 番 895 番 2
 地 目 宅地
 地 積 378.00 平方メートル
- 3 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1
 家屋 番号 895 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 115.93 平方メートル
 2 階 51.34 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 156 平方メートル
 2 階 51.34 平方メートル
 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1、895 番地 2
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 222.12平方メートル
2階 173.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約230平方メートル
2階 173.81平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 70.46平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 20.68平方メートル



(別紙)

[illegible]

上 申 書

令和6年4月22日

水戸地方裁判所 御中

評 価 人

説田 賢哉

不動産鑑定士

御下命のありました、御庁・下記民事執行事件に係る既提出（令和3年6月24日提出）
の評価書の記載内容を補足致したく、その理由を付記の上、本書をもってご報告申し上げます。

記

事 件 番 号	令和5年（ケ）第99号
裁判所が定める記載事項	特になし
評価命令を受命した日	令和5年 9月4日
物件調査を行った日	令和5年 9月29日
評価額を決定した日	令和5年10月17日

一、上申する記載事項

令和6年4月22日提出の現況調査報告書（追加）記載内容を鑑み、当該評価額を変更すべき事由の有無について。

二、上申の内容

物件番号1土地の一部を自治体が賃借し、道路として利用していることが判明し、評価額を変更する事由に該当するものと判断した。

以上

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 8 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1・2の土地価格は物件3の建物（附属建物含む）・その他のための敷地利
用権価格を控除した価格であり、物件3（附属建物含む）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、瑕疵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	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり 宅 地	宅地一部公衆用道路
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在	 1階 115.93㎡ 2階 51.34㎡ 延床面積 167.27㎡	潮来市辻字根崎 8 9 5 番地 1、 8 9 5 番地 2 1階 約156.00㎡ 2階 51.34㎡ 延床面積 約207.34㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり 1階 222.12㎡ 2階 173.81㎡ 延床面積 395.93㎡	 1階 約230㎡ 2階 173.81㎡ 延床面積 約403.81㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
【物件 1 土地に関する潮来市との賃貸借契約内容】			
・敷地範囲 46.28㎡ 概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り			
※明確な境界等は示されておらず、道路用地部分は市側から提供された資料、現地			

特記事項
での概測による推定を含む事にご留意下さい。
・ 賃料 13,884円／年 (m ² 当たり300円)
・ 期間 令和2年4月1日～令和7年3月31日

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	J R 鹿島線「潮来」駅の北東方道路距離約2.5km	
付近の状況	主要幹線道路沿いに空き地が広がる中、事業所・一般住宅等が混在する地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1, 2 地積 : 1,479.00m ² 規模 : やや大きい 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 : 角地 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	画地の南西側約9.2m舗装市道 ※両側歩道・U字溝部分を含む 画地の北西側約6.0m舗装市道 ※道路敷部分を含む （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	物件1・2土地に建物所有者が物件3建物及び附属建物を所有して敷地の用途に使用している。その他コンクリートブロック造倉庫等も存し、簡易トイレ等も設置されている。その他第三者が建築資材等を多数置いて利用している。 （物件1ーイ・2に対しては法定地上権が成立するものとして評価する） ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。 ※北西側敷地の一部を潮来市が賃貸借による道路として利用している。 ※評価の便宜上、物件1土地は、本件建物が存する部分を1ーイ、道路に供されている部分を1ーロと記載することとした。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (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	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。

特 記 事 項	・公図上、本件土地と公道との間には水路が介在しているが、暗渠の状態であるものと推定される。 ・物件2土地は事前地目は「田」であり、鹿行広域事務組合消防本部からの回答書記載の図面には「池」と記載されている箇所も存し、地盤等は軟弱である可能性があることにご留意下さい。また、地中内における産業廃棄物等の埋設の有無等は不明である。 また同回答書には地下にタンクが埋設されており ・数量：1基 ・容量：9600ℓ ・寸法：内径=1440mm 胴長=6100mm 鏡出=215mm 全長=6530mm ・位置：概ねコンクリートブロック造倉庫付近 (添付図面の位置からの推定) ・石油の種類：灯油 ・許可、廃業及びそれに係る処理（タンク除去等）の届出の有無 設置許可については、昭和49年11月14日第49-741号で許可されており、一般取扱書の廃業に伴う廃止届出は平成28年3月28日に提出されている。処理の方法については、タンクを除去せず、残油を抜取りタンク内の洗浄後に水または乾燥砂を充填する方法である。 ・競売で競落した場合の競落人に必要な手続き留意事項 消防側で必要な手続きなし。廃止届出が提出されているので地下タンクを使用することは出来ない。 旨の回答があった。 なお当該タンクを仮に除去する場合には相当の費用を要するものと推認され、当該評価を担保することは不能であることにご留意下さい。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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48年 1月10日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了 増築等あり
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 長尺カラー鉄板瓦棒葺・波型亜鉛鉄板葺 等 外壁 カラー鉄板サイディング張 等 内壁 新京壁・プリント合板張 等 天井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・土間コンクリート敷 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2階建て 現況用途 店舗 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特記事項	※契約書等は確認不能であった。

(附属建物 1)

区 分	附属建物
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49年月日不詳新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了 昭和60年装増築あり (詳細不明)
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 2 階建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 等 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 カラー鉄板サイディング・プリント合板張等 天 井 石膏ボード貼 等 床 土間コンクリート敷・塩ビシート貼等 設 備 電気等 ※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 倉庫 事務所 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特 記 事 項	事務所部分の天井が一部破損しており、雨漏りの可能性があることにご留意下さい。 ※契約書等は確認不能であった。

(附属建物2)

区分	附属建物
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49年月日不詳新築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 外壁 カラー鉄板サイディング張 等 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設備 電気等 ※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 倉庫 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特記事項	特になし。 ※契約書等は確認不能であった。

(附属建物3)

区 分	附属建物
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49年月日不詳新築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート)葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気等 ※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 倉庫 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特 記 事 項	特になし。 ※契約書等は確認不能であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2 (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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	6,100	0.88	1,054.72	0.90	5,100,000
1-ロ	6,100	0.88	46.28	1.00	250,000
2	6,100	0.88	378.00	0.90	1,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 潮来-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/93.1 = 6,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：物件1・物件2 規模▲15 角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1-イ 0.90 物件1-ロ 1.00 物件2 0.90

② 物件3 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	160,000	207.34	0.007	230,000

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：207.34㎡

ウ 現 価 率

経過年数51年，経済的全耐用年数30.0年，

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(維持管理の状態等30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.010 \times (1-30\%) \div 0.007$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	115,000	403.81	0.010	460,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 403.81㎡

キ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数20.0年,

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.010×(1-0%)=0.010

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	90,000	70.46	0.010	60,000

ケ 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。

コ 現況延床面積 : 70.46㎡

サ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数20.0年,

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.010×(1-0%)=0.010

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ=タ
3	90,000	20.68	0.010	20,000

ス 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。

セ 現況延床面積 : 20.68㎡

ソ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数20.0年,

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.010 \times (1-0\%) = 0.010$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) チ	附属建物の価格 (円) ツ	合計価格 (円) チ+ツ=テ
3	230,000	540,000	770,000

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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-イ	5,100,000	0.35 法定地上権	1,790,000
1-ロ	250,000	0.30 賃借権	80,000
2	1,830,000	0.35 法定地上権	640,000

② 内訳価格及び一括価格

物件1の価格は、1-イと1-ロとの合計額による。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②テ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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-イ	5,100,000	-1,790,000		0.70	0.70	1,620,000
1-ロ	250,000	-80,000		0.70	0.70	80,000
2	1,830,000	-640,000		0.70	0.70	580,000
3	770,000	+2,430,000		0.70	0.70	1,570,000
一括価格(合計)						3,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2 0.70 物件3 0.70

物件1・2 特記事項の内容等▲30 物件3 用途の特殊性等▲30

オ 競売市場修正：物件1～3 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 潮来-11

所 在：潮来市古高 3 3 9 4 番 1

地 目：宅 地

価 格：5,700円／㎡

位 置：東日本鉄道・鹿島線「延方」駅の北西方道路距離約2,500m

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：322㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6.0m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

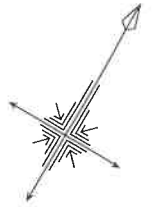
地域の概要：農家住宅等が見られる郊外の市道沿いの住宅地域

第7 附属資料

1 土地建物位置関係図

以 上

土地建物位置関係図



幅員約 6.0 m (道路敷部分を含む) 市道(潮) 7 8 8 号線

道路用地 (貸地) 部分 46.28 m²

物件番号 3 店舗 居宅
附属建物符号 1
倉庫 事務所

下屋 (倉庫)

物件番号 3 店舗 居宅
附属建物符号 2 倉庫

物件番号 3 店舗 居宅
附属建物符号 3 倉庫

(増築部分)

コンクリートブロック造倉庫→

895-1

物件番号 1 宅地
現況：宅地一部公衆用道路

896-1

物件番号 3
店舗 居宅

(増築部分)

簡易トイレ

895-2

物件番号 2 宅地

水路

911-2

912-2

911-3

912-3

幅員約 9.2 m
(両側歩道、両側U字溝部分を含む)

市道(潮) 7 8 0 号線

水路

縮尺 1 / 3 0 0

令和 5年（ケ）第 99号
令和 5年 9月 4日 受 命
令和 5年 9月29日 現地調査
令和 5年10月17日 評 価
令和 5年10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

一 括 価 格	
金 3, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 6 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1・2の土地価格は物件3の建物（附属建物含む）のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3（附属建物含む）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、瑕疵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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり 1階 115.93m ² 2階 51.34m ² 延床面積 167.27m ²	潮来市辻字根崎895番地1、 895番地2 1階 約156.00m ² 2階 51.34m ² 延床面積 約207.34m ²
	符種 構造 床面積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり 1階 222.12m ² 2階 173.81m ² 延床面積 395.93m ²	 1階 約230m ² 2階 173.81m ² 延床面積 約403.81m ²
	符種 構造 床面積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
	符種 構造 床面積	(附属建物) 3 別紙物件目録記載のとおり	

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	J R 鹿島線「潮来」駅の北東方道路距離約2.5km	
付 近 の 状 況	主要幹線道路沿いに空き地が広がる中、事業所・一般住宅等が混在する地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 1,479.00㎡ 規模 : やや大きい 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 : 角地 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	画地の南西側約9.2m舗装市道 ※両側歩道・U字溝部分を含む 画地の北西側約6.0m舗装市道 ※道路敷部分を含む (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	物件1・2土地に建物所有者が物件3建物及び附属建物を所有して敷地の用途に使用している。その他コンクリートブロック造倉庫等も存し、簡易トイレ等も設置されている。その他第三者が建築資材等を多数置いて利用している。 (物件1・2に対しては法定地上権が成立するものとして評価する) ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (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	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。

特 記 事 項	・公図上、本件土地と公道との間には水路が介在しているが、暗渠の状態であるものと推定される。 ・物件2土地は事前地目は「田」であり、鹿行広域事務組合消防本部からの回答書記載の図面には「池」と記載されている箇所も存し、地盤等は軟弱である可能性があることにご留意下さい。また、地中内における産業廃棄物等の埋設の有無等は不明である。 また同回答書には地下にタンクが埋設されており ・数量：1基 ・容量：9600ℓ ・寸法：内径=1440mm 胴長=6100mm 鏡出=215mm 全長=6530mm ・位置：概ねコンクリートブロック造倉庫付近 (添付図面の位置からの推定) ・石油の種類：灯油 ・許可、廃業及びそれに係る処理（タンク除去等）の届出の有無 設置許可については、昭和49年11月14日第49-741号で許可されており、一般取扱書の廃業に伴う廃止届出は平成28年3月28日に提出されている。処理の方法については、タンクを除去せず、残油を抜取りタンク内の洗浄後に水または乾燥砂を充填する方法である。 ・競売で競落した場合の競落人に必要な手続き留意事項 消防側で必要な手続きなし。廃止届出が提出されているので地下タンクを使用することは出来ない。 旨の回答があった。 なお当該タンクを仮に除去する場合には相当の費用を要するものと推認され、当該評価を担保することは不能であることにご留意下さい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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48年 1月10日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了 増築等あり
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺・波型亜鉛鉄板葺 等 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 新京壁・プリント合板張 等 天 井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・土間コンクリート敷 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2階建て 現況用途 店舗 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特 記 事 項	※契約書等は確認不能であった。

(附属建物1)

区 分	附属建物
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49年月日不詳新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了 昭和60年装増築あり(詳細不明)
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板2階建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 等 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 カラー鉄板サイディング・プリント合板張等 天 井 石膏ボード貼 等 床 土間コンクリート敷・塩ビシート貼等 設 備 電気等 ※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 倉庫 事務所 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特 記 事 項	事務所部分の天井が一部破損しており、雨漏りの可能性があることにご留意下さい。 ※契約書等は確認不能であった。

(附属建物2)

区 分	附属建物
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49年月日不詳新築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気等 ※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 倉庫 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特 記 事 項	特になし。 ※契約書等は確認不能であった。

(附属建物3)

区 分	附属建物
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49年月日不詳新築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート)葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気等 ※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 倉庫 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	第三者が使用貸借により倉庫等として適宜管理し、利用している旨の陳述があった。
特 記 事 項	特になし。 ※契約書等は確認不能であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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
1	6,100	0.88	1,101.00	0.90	5,320,000
2	6,100	0.88	378.00	0.90	1,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 潮来-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/93.1 = 6,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：物件1・2 規模▲15 角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2 0.90

② 物件3 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	160,000	207.34	0.007	230,000

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：207.34㎡

ウ 現 価 率

経過年数51年，経済的全耐用年数30.0年，

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法（維持管理の状態等30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.010×(1-30%)÷0.007

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	115,000	403.81	0.010	460,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 403.81㎡

キ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数20.0年,

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.010×(1-0%)=0.010

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	90,000	70.46	0.010	60,000

ケ 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。

コ 現況延床面積 : 70.46㎡

サ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数20.0年,

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.010×(1-0%)=0.010

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ=タ
3	90,000	20.68	0.010	20,000

ス 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。

セ 現況延床面積 : 20.68㎡

ソ 現 価 率

経過年数50年, 経済的全耐用年数20.0年,

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.010 \times (1-0\%) = 0.010$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) チ	附属建物の価格 (円) ツ	合計価格 (円) チ+ツ=テ
3	230,000	540,000	770,000

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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,320,000	0.35 法定地上権	1,860,000
2	1,830,000	0.35 法定地上権	640,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②テ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	5,320,000	-1,860,000		0.70	0.70	1,700,000
2	1,830,000	-640,000		0.70	0.70	580,000
3	770,000	+2,500,000		0.70	0.70	1,600,000
一括価格 (合計)						3,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2 0.70 物件3 0.70

物件1・2 特記事項の内容等▲30 物件3 用途の特殊性等▲30

オ 競売市場修正：物件1～3 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 潮来-11

所 在：潮来市古高 3 3 9 4 番 1

地 目：宅 地

価 格：5,700円／㎡

位 置：東日本鉄道・鹿島線「延方」駅の北西方道路距離約2,500m

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：322㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6.0m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅等が見られる郊外の市道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図写
- 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 所 在 潮来市辻字根崎
 地 番 895 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1101.00 平方メートル
- 2 所 在 潮来市辻字根崎
 地 番 895 番 2
 地 目 宅地
 地 積 378.00 平方メートル
- 3 所 在 潮来市辻字根崎 895 番地 1
 家屋 番号 895 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 115.93 平方メートル
 2 階 5.1.34 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 222.12 平方メートル
 2 階 173.81 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	70.46 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	20.68 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



2
2

ハ 水

878-3

水

水

894-2



896-1

物件番号 2 宅地

895-1

物件番号 1 宅地

水

896-3

896-4
896-5

908-2

895-2

911-2

911-3

912-2

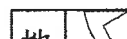
912-3

911-1

912-1

水

縮尺 1 / 6 0 0



登記年月日：昭和48年5月25日

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5年9月11日 水戸地方警察鹿嶋支局 登記官

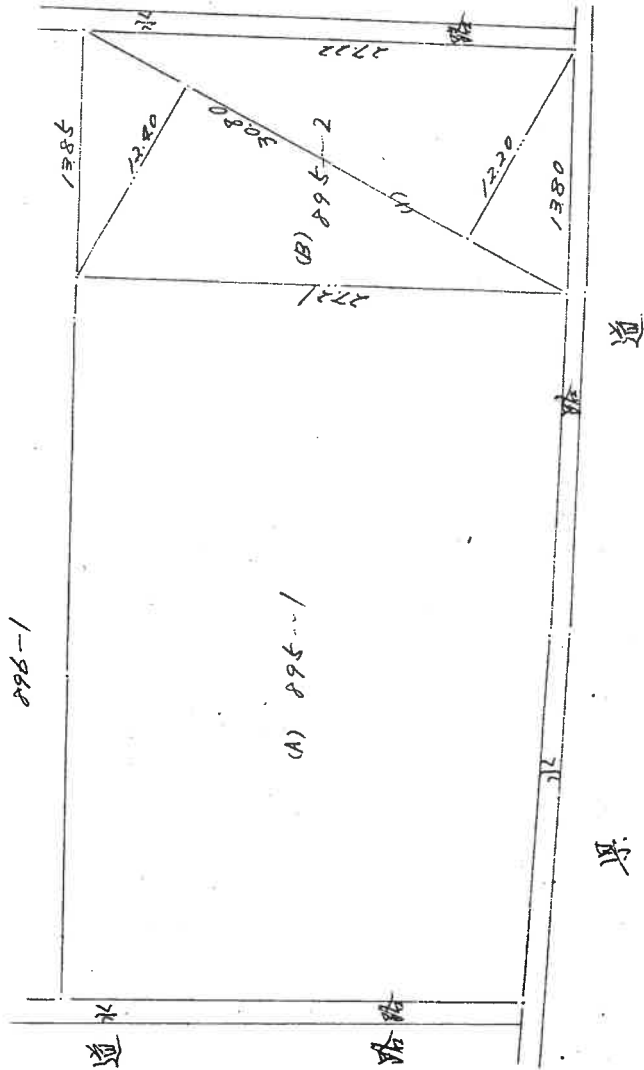
311658

地積測量図

地番 895-2-1

土地の所在 茨城県水戸市根崎

製作年月日 昭和48年5月23日 製作者



(B) 求積計算書

計算式	計
1. $3080 \times (1240 + 1220) \div 2$	3876800
計	7576800
1/5	3788400

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) S. 48.5.25

地積測量図

(A3版をA4版に縮小)

物件番号1 宅地

物件番号2 宅地

登記年月日：昭和48年7月25日

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5年9月11日 水戸地方延務局鹿嶋支局

登記官

建築物図面
各階平面図 No. 1
(A3版をA4版に縮小)
物件番号3 店舗 居宅

305997

建築物図面
各階平面図

家屋の番号

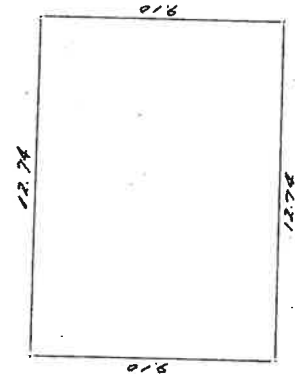
895-1

建築物の所在 茨城県水戸市大字根崎町55番地。

潮来市

1 階

2 階

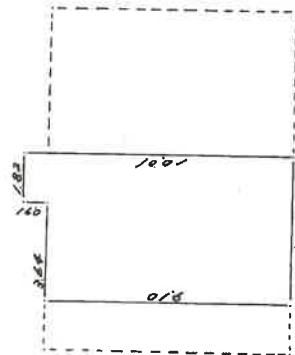


床面積計算書

$$12.74 \times 9.10 = 115.9340 \text{ m}^2$$

計

$$115.9340 \text{ m}^2$$



床面積計算書

$$10.61 \times 5.46 = 58.1506 \text{ m}^2$$

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860 \text{ m}^2$$

計

$$51.3422 \text{ m}^2$$

縮尺

1/200

1/500

(茨城土地家屋調査士会用紙)

548.7.25

登記年月日：平成9年11月10日

整理番号 305998

建物図面

各階平面図

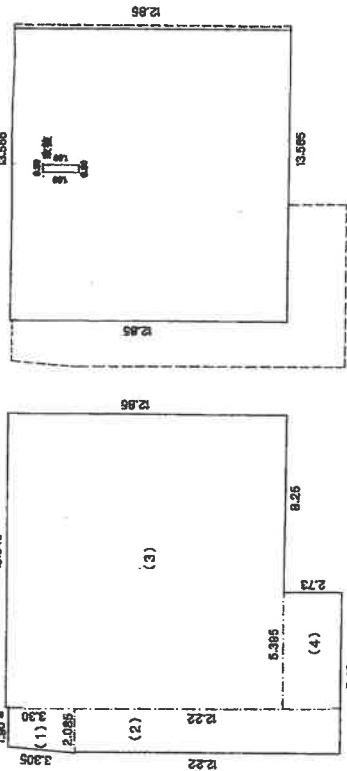
家屋番号 895番 1

建物の所在 行方郡新井町大字宇根崎895番地の1

2階

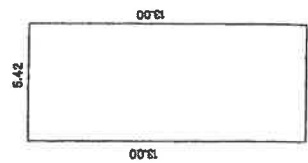
1階

附属建物第1号



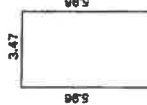
求積表
(1) $(1.90\text{m} \times 2.05\text{m}) \times 3.30\text{m} \times 1/2 = 6.57525\text{m}^2$
(2) $2.085\text{m} \times 12.22\text{m} = 25.4787\text{m}^2$
(3) $13.645\text{m} \times 12.85\text{m} = 175.33825\text{m}^2$
(4) $5.395\text{m} \times 2.73\text{m} = 14.72835\text{m}^2$
計 222.12055m^2
床面積 222.12m^2

附属建物第2号

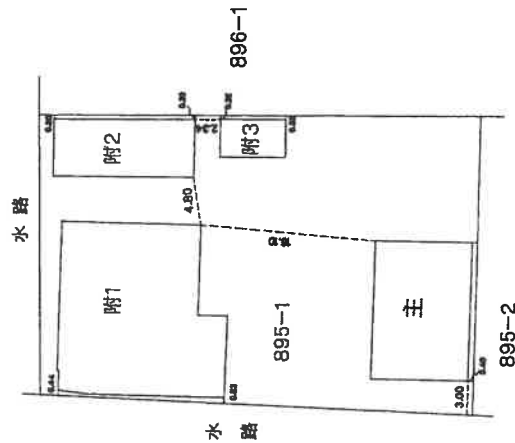


求積表
 $5.42\text{m} \times 13.00\text{m} = 70.4600\text{m}^2$
床面積 70.46m^2

附属建物第3号



求積表
 $3.47\text{m} \times 5.96\text{m} = 20.6812\text{m}^2$
床面積 20.68m^2



作製者

平成9年10月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号3 店舗 居宅

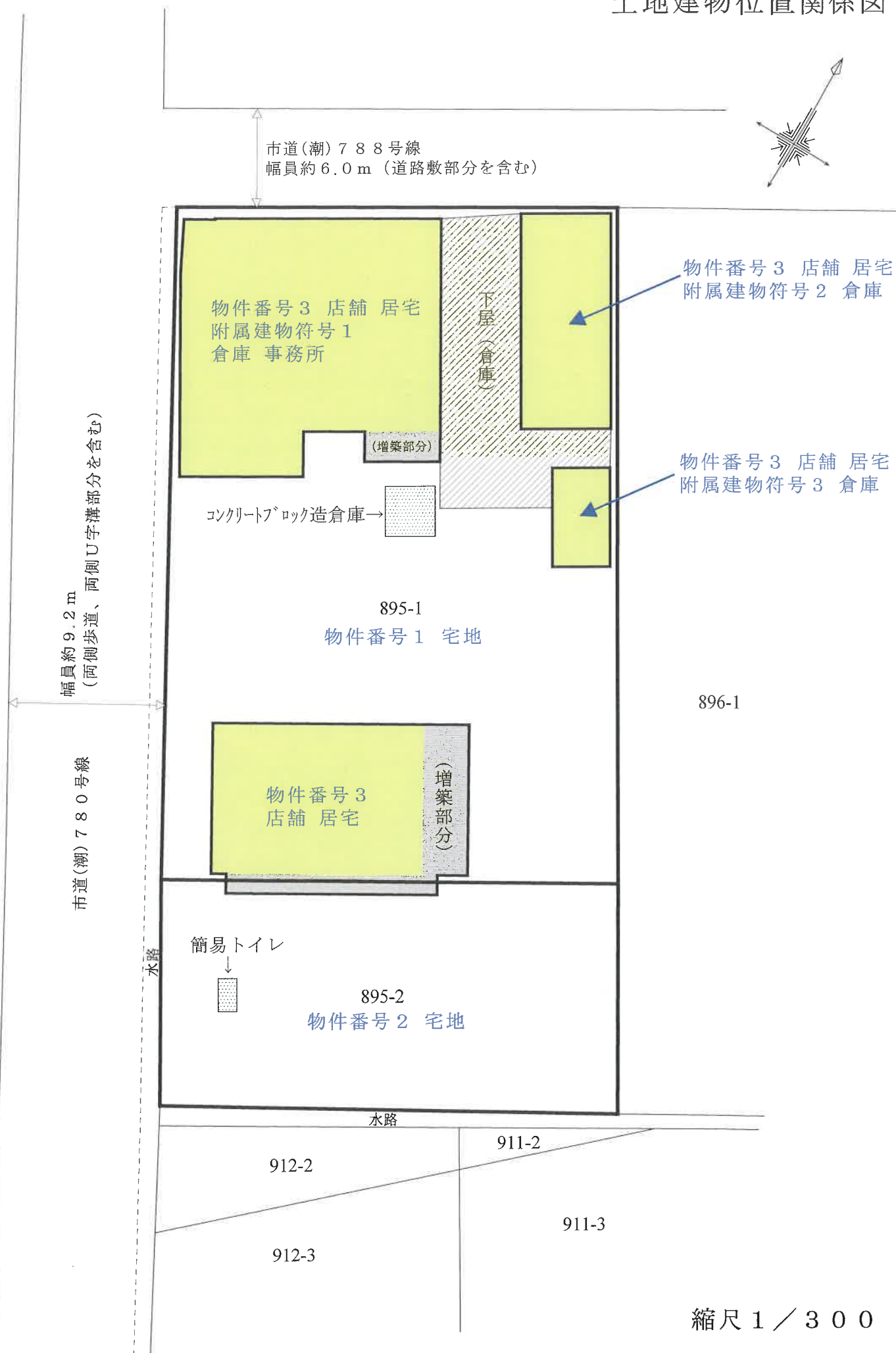
1-19.11.10

請求番号：19-5

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5年9月11日 水戸地方裁判所鹿嶋支局

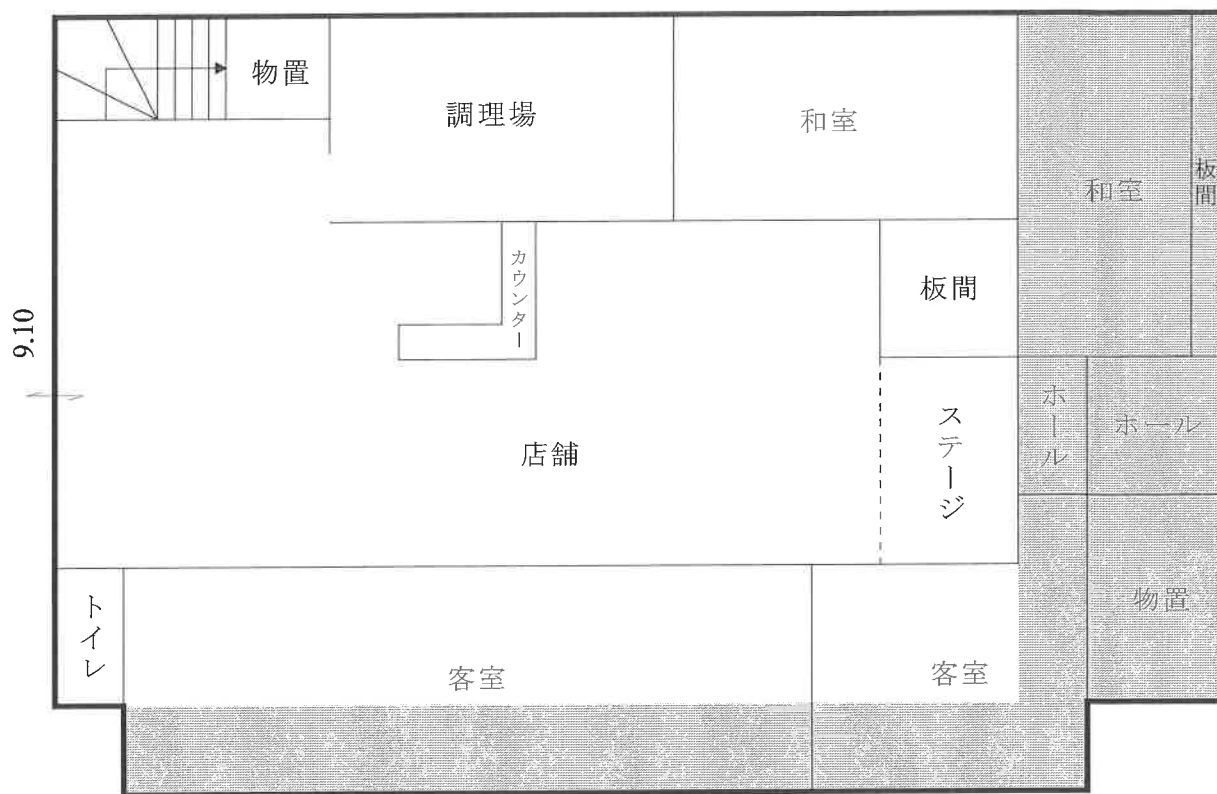
登記官

土地建物位置関係図



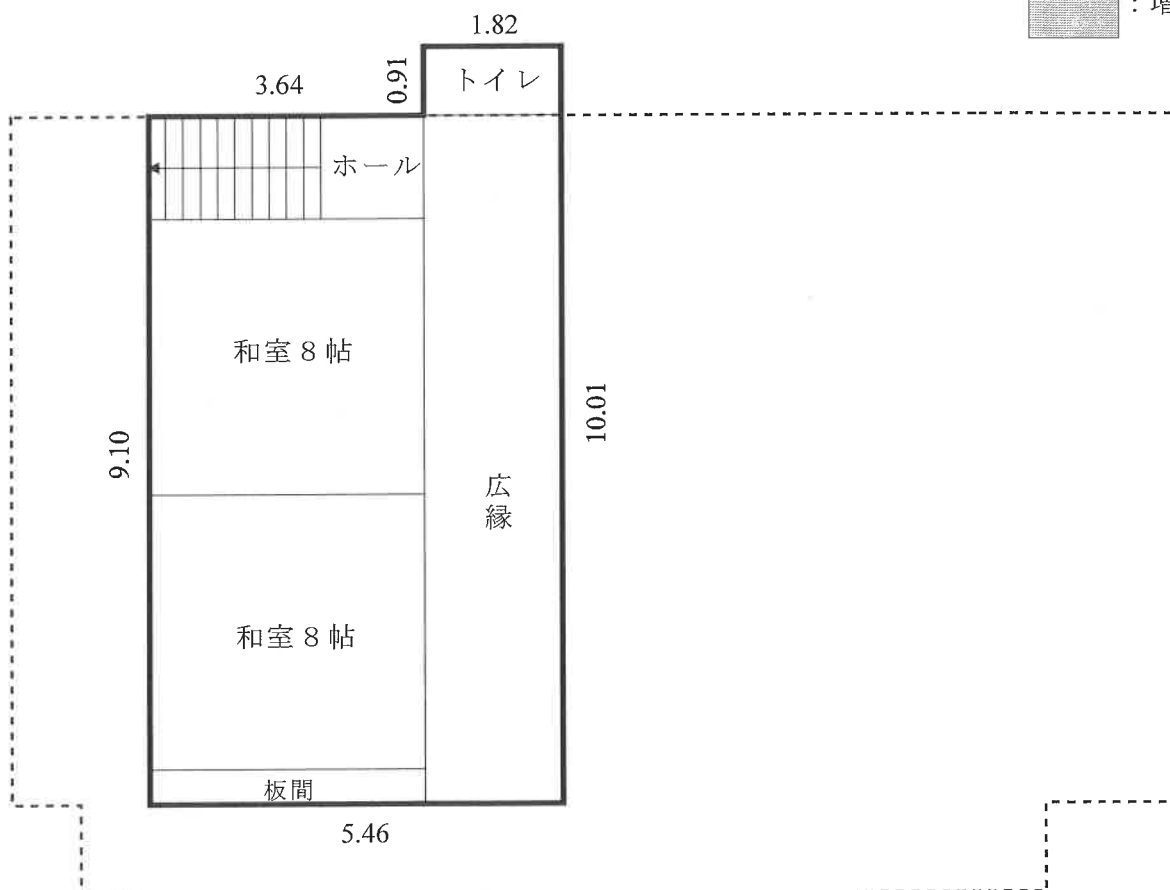
間取図 No. 1

物件番号 3 店舗 居宅



1 階 床面積約 1 5 6 m²

増築部分

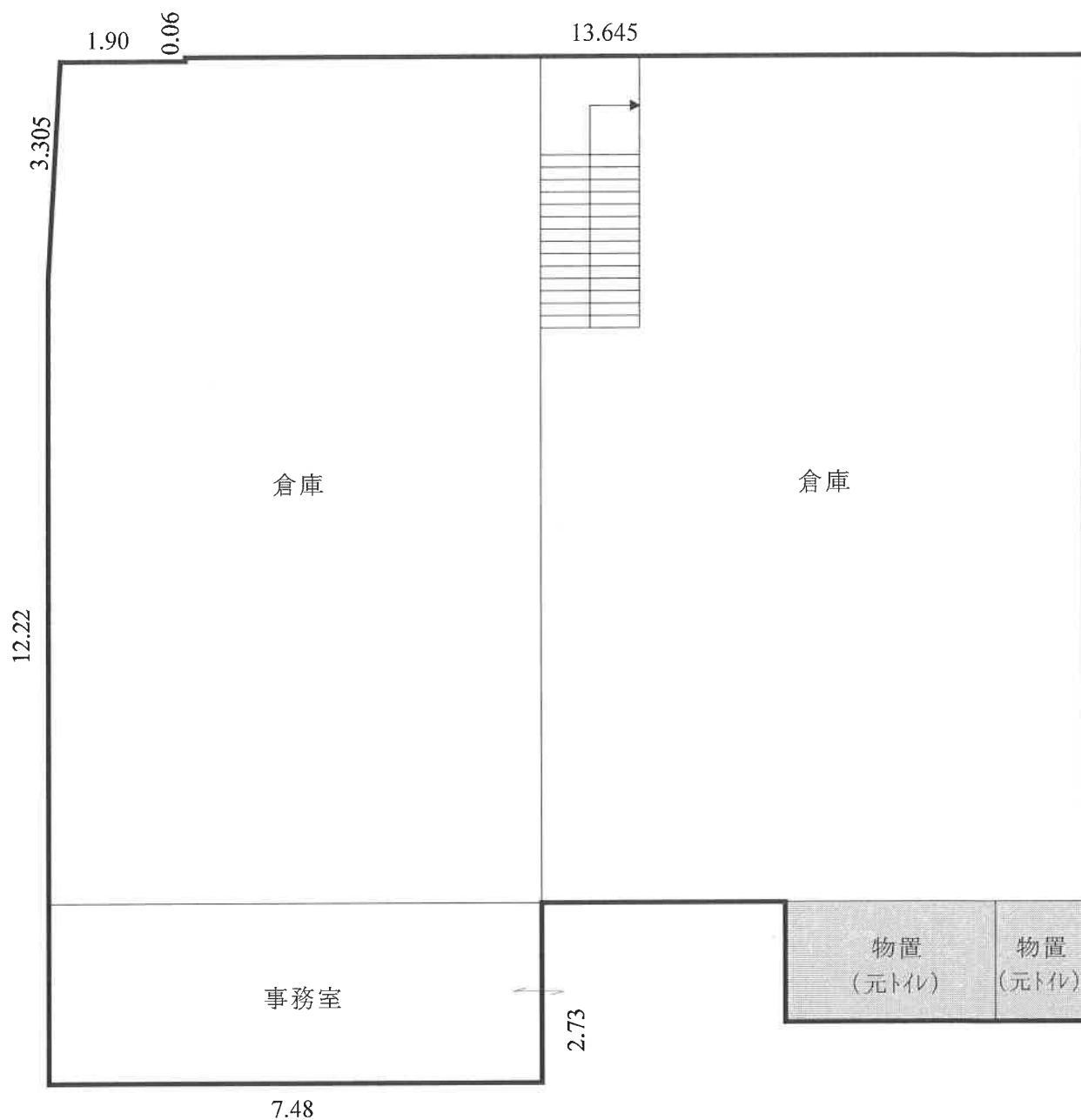


2 階 床面積 5 1.3 4 m²

縮尺 1 / 1 0 0

間取図 No. 2

物件番号 3 店舗 居宅
 附属建物符号 1 倉庫 事務所



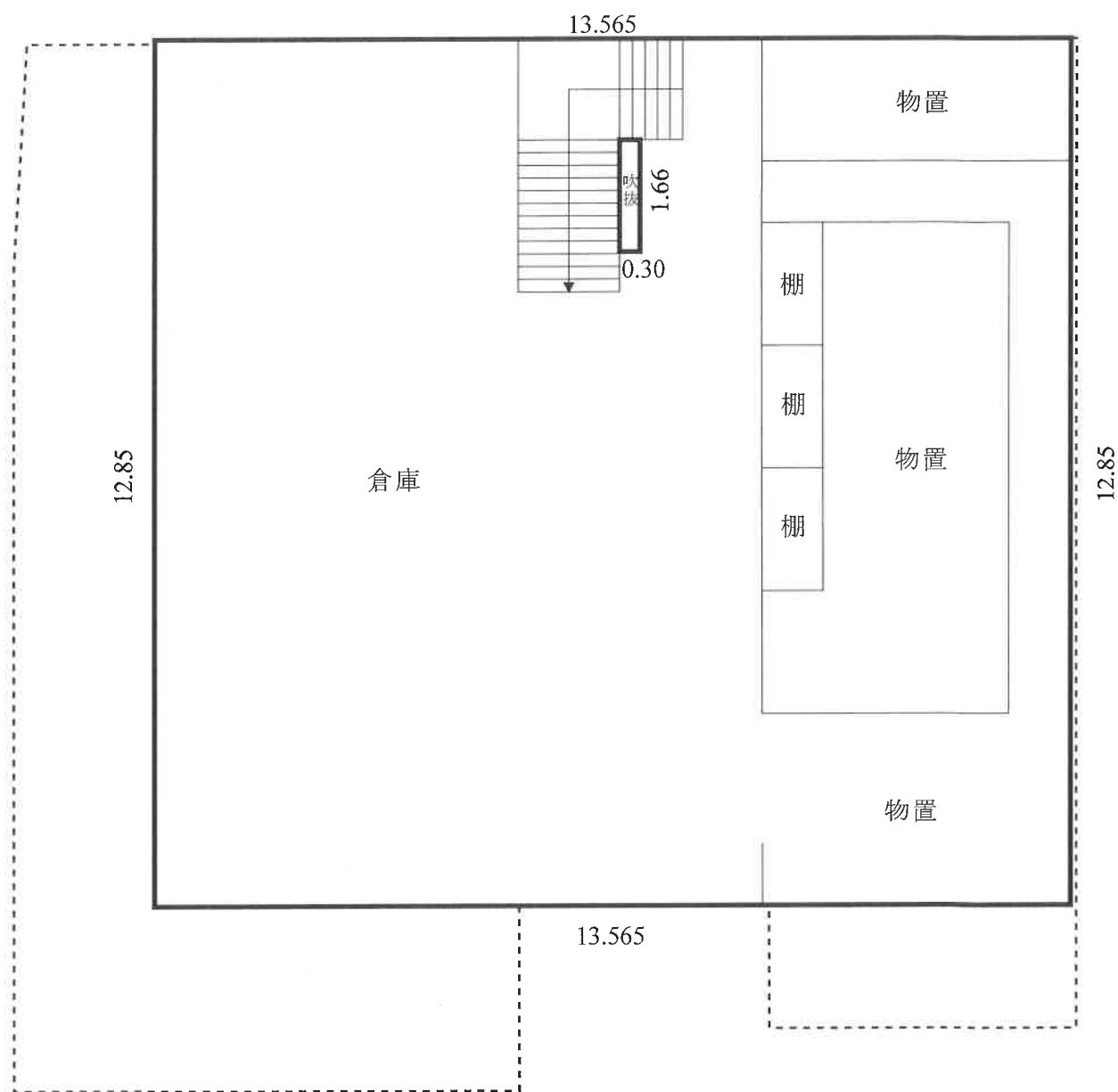
1 階 床面積約 2 3 0 m²

 : 増築部分

縮尺 1 / 1 0 0

間取図 No. 3

物件番号 3 店舗 居宅
 附属建物符号 1 倉庫 事務所

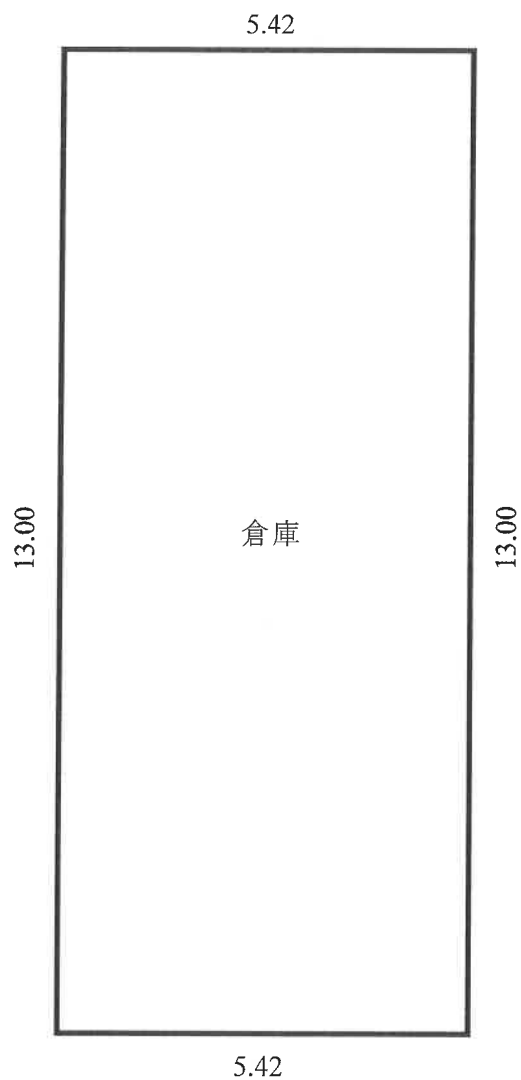


2 階 床面積 1 7 3 . 8 1 m²

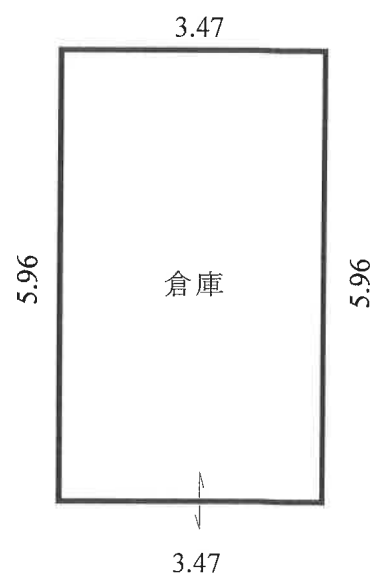
縮尺 1 / 1 0 0

間取図 No. 4

物件番号 3 店舗 居宅
 附属建物符号 2 倉庫
 附属建物符号 3 倉庫



附属建物符号 2 倉庫
床面積 70.46 m²



附属建物符号 3 倉庫
床面積 20.68 m²

縮尺 1 / 100