

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日
 水戸地方裁判所民事部
 裁判所書記官 木 田 綾 子

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月12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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 5 所 在 潮来市潮来字下一丁目
地 番 304番
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル
- 6 所 在 潮来市潮来字下一丁目304番地
家屋 番号 304番の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.68平方メートル
2階 89.43平方メートル



物件明細書(変更後)

令和 8年 2月 5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, 6】

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, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件土地の一部をD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。同人所有の売却対象外建物(家屋番号304番)が本件土地上に存在する。

【物件番号6】

本件債務者(共有者)らが占有している。

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 潮来市潮来字下一丁目
地 番 304番
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 潮来市潮来字下一丁目304番地
家屋 番号 304番の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.68平方メートル
2階 89.43平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3



令和7年(又)第21号
(物件5, 6)

令和7年5月7日受理

令和7年7月15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 在 潮来市潮来字下一丁目
地 番 304番
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 6 所 在 潮来市潮来字下一丁目304番地
家屋番号 304番の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.68平方メートル
2階 89.43平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3

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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件5) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(相続財産清算人C) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B及びD) <input checked="" type="checkbox"/> B及びCが本土地上に下記建物を所(共)有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> Dが本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物①の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件 6
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 店舗 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (目的外建物の敷地部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(亡A相続財産清算人) ■B(物件6建物の共有者))の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成20年5月8日 (目的外建物を売買した時期)
最初の契約等	契約日 平成 年 月 ころ
	期間 平成 年 月 ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金円 (毎限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Bの陳述によれば目的外建物①所有者Dは知人であり、亡Aの生前からDとの間に地代の支払い関係がないとのことであるから、Dの占有権原は黙示の使用借権だったと思われるが、A死亡後に新たな占有権原が設定されたという事情がないため、現在は無権原であると判断した。	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物①の概況 (物件 5 関係)	
所 在	茨城県潮来市潮来字下一丁目304番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 304番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概 略)	1階 61.75平方メートル 2階 40.50平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和59年9月2日ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡A及びB) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
<p>■ C弁護士 (亡A相続財産清算人)</p> <p>■ B (物件6建物共有者、亡Aの妻)</p>	<p>1 目的外建物①の敷地部分について地代の授受などはありません。</p> <p>2 Dさんの占有権原は無権原ということになるかと思えます。</p> <p>1 本件建物は私が使用しています。</p> <p>2 本件建物では犬を3匹飼っています。</p> <p>3 本件建物に雨漏りや水回りの問題はありません。</p> <p>4 本件建物1階の奥では亡Aがラーメン店を営んでいました。</p> <p>5 本件土地北側の出っ張った部分はかつては畑として使っていましたが、その部分に勝手に塀を建てられてしまい、現在は出入り出来なくなっています。なお勝手に建てられた塀のことについて隣地所有者と話したことはありません。</p> <p>6 目的外建物①の所有者たるDさんは知人です。</p> <p>7 Dさんは目的外建物①を使っていませんが、私は毎日お仏壇に手を合わせに行っています。</p> <p>8 私が目的外建物①を使っていることについて、Dさんとの間に賃料の支払い関係などはありません。</p>

(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

- 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 本件土地の北側部分は雑草が繁茂しており、立ち入りが出来なかった。
- 3 本件建物では犬3匹が飼われている。
- 4 本件土地には第三者(D)所有に係る目的外建物①が建っているが、相続財産清算人C及び本件建物に居住するBの陳述によればDとの間に地代の支払い関係は無い。Bの陳述によればDは目的外建物①を使用していないとのことであるが、Dの陳述も聴取すべくBから聴取したDの連絡先に架電するもDに繋がらず、さらに登記記録上のDの住所地に照会書を送付するも、宛て所尋ね当たらずとの事由で返送され、Dとは連絡が取れなかった。
- 5 Bの陳述によると本件土地の北側部分に無断で塀を建てられたとのことである。本件土地の北側部分は雑草が繁茂しているため、塀を建てられた場所に立ち入ることも目視することも出来なかったが、Bの陳述どおりであれば当該部分に境界争いが存在することになる。
- 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3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

(6枚目)

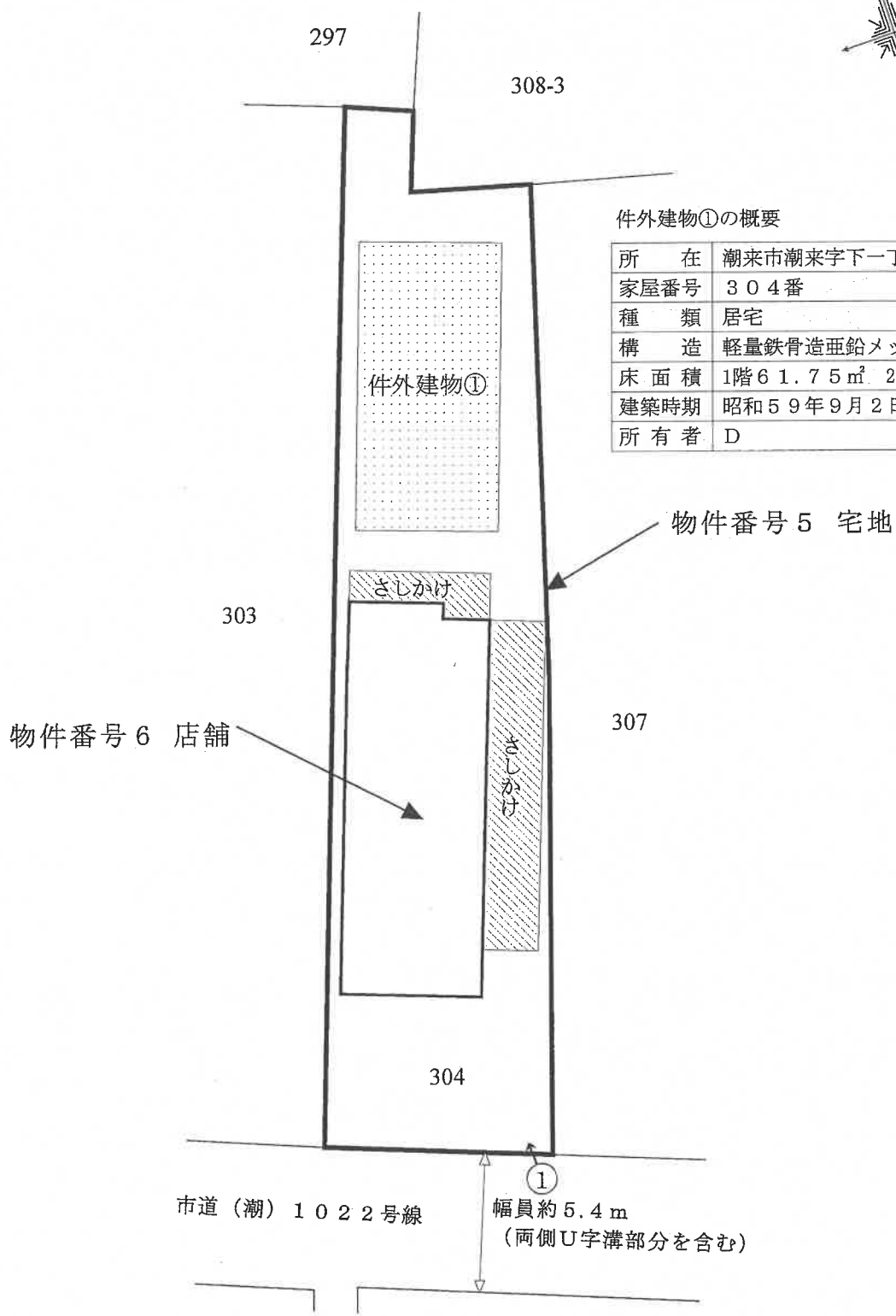
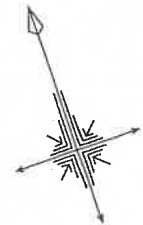
(調査経過用)

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5月7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) ■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年5月12日(月) 14:07-14:10	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年6月26日(木) 11:25-11:30	水戸地方法務局鹿嶋支局	■本件土地及び目的外建物の閉鎖登記簿謄本取得
令和7年6月26日(木) 16:30-17:15	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和7年7月2日(水)	当 庁	■目的外建物の所有者Dに照会書を送付(結果:宛て所尋ね当たらず)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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



件外建物①の概要

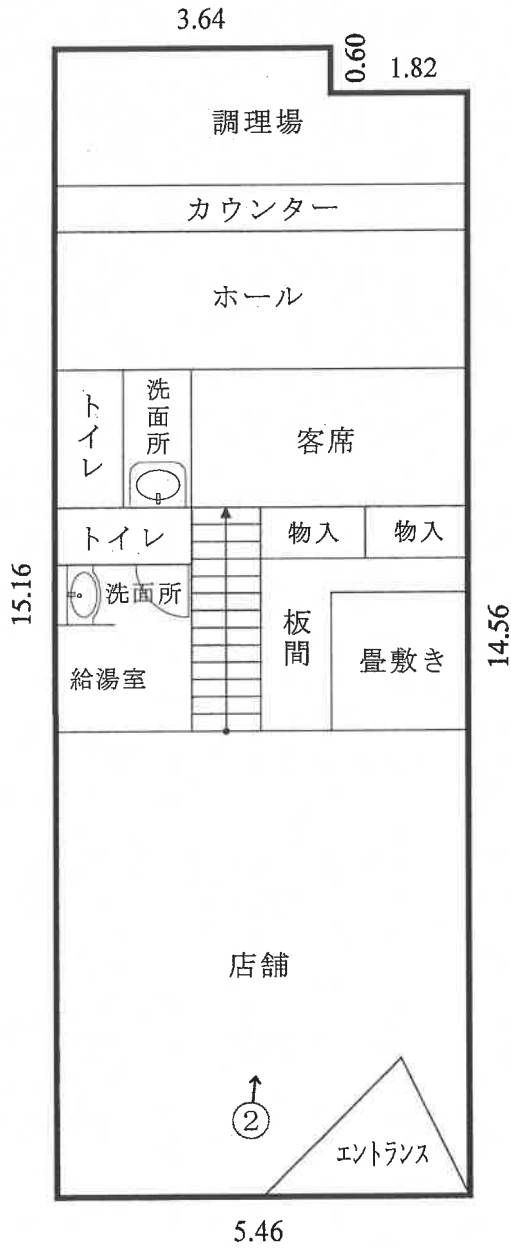
所 在	潮来市潮来字下一丁目304番地
家屋番号	304番
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階61.75㎡ 2階40.50㎡
建築時期	昭和59年9月2日新築
所有者	D

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

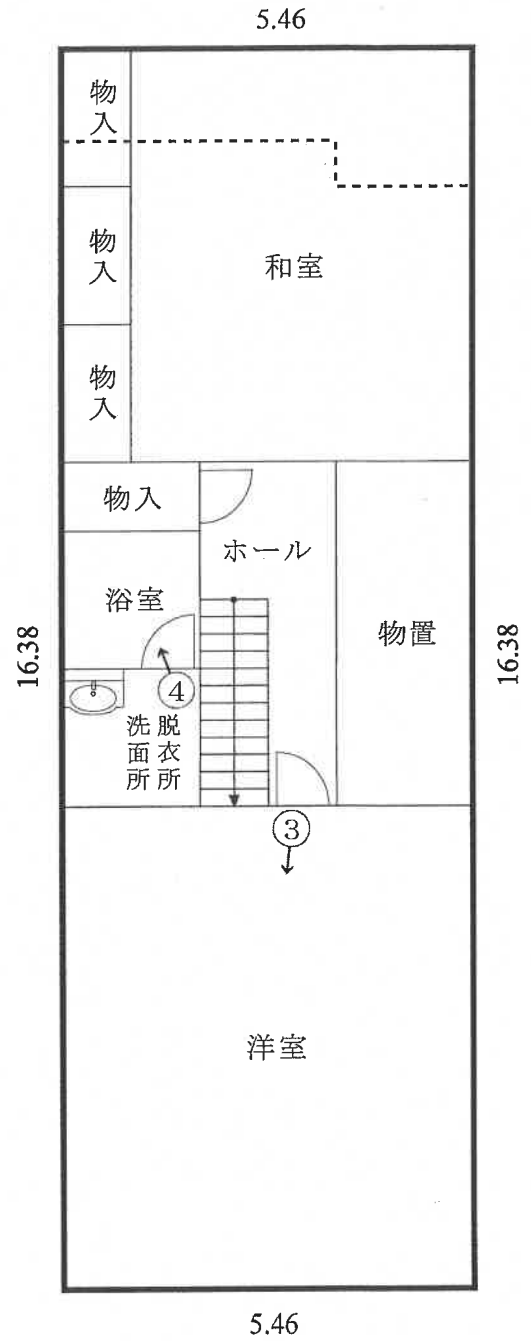
縮尺 1 / 250

間取図

物件番号 6 店舗



1階 床面積 81.68 m²



2階 床面積 89.43 m²

←○写真撮影位置方向
(9枚目)

縮尺 1 / 100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年 (又) 第 21号
令和 7年 5月 7日 受 命
令和 7年 6月26日 現地調査
令和 7年 7月 9日 評 価
令和 7年 7月15日 提 出
分冊番号 2 - 2

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

物件番号 5 ・ 6

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一括価格	
金 3,070,000円	
内訳価格	
物件5 (土地)	金 2,300,000円
物件6 (建物)	金 770,000円

- ① 一括価格は、物件5・6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の土地価格は物件6の建物等のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件6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	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	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5）

位置・交通	JR鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約600m	
付近の状況	旧来から店舗、事業所、一般住宅等が混在する近隣商業地域。	
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 商業地域 指定 80% 指定 400% なし
画地条件	<p>物件5</p> <p>地積 : 277.68㎡</p> <p>規模 : ほぼ標準的</p> <p>形状 : やや不整形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差 : 接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係 : 中間画地</p> <p>間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り</p>	
接面道路の状況	<p>画地の南西側約5.4m舗装市道</p> <p>※両側U字溝部分を含むの幅員 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>本件土地所有者及び他の共有者が物件6建物敷地として使用している。その他件外建物①（別添の「土地建物位置関係図」ご参照）の敷地として利用されている。</p> <p>※評価の便宜上、物件6建物に対応する土地を「物件5ーイ」、件外建物①に対応する土地を「物件5ーロ」とした。</p> <p>【「物件5ーイ」土地に対しては物件6建物の法定地上権は成立せず、「物件5ーロ」土地に対しても件外建物①の法定地上権が成立しない（無権原と推定）ものとして評価を行うものとした。 】</p> <p>物件6建物、件外建物①の各々の敷地範囲は、各建物の建築面積比で按分した地積に対して各々及ぶものと判断した。</p> <p>建物の配置等は別添の「土地建物位置関係図」の通り。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(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。</p> <p>※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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p> <p>(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)</p>
特記事項	<p>本件建物の共有者の陳述によると、本件土地の北側の凸部分に第三者が無許可で塀を造作したとの事であった。本件土地の北側部分の大半は雑草等が繁茂し、当該事実を確認することが困難であった。その他地表の状態等も目視することが不能であり、産業廃棄物等存否は確認不能であった。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 変更、増築 但し構成割合は不明	昭和59年 9月 2日新築 41年 満了 平成 2年 8月30日増築1 35年 満了
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 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕上、各ボード張等 内 壁 ビニールクロス貼・新京壁 等 天 井 石膏ボード貼・化粧合板敷目貼 等 床 塩ビシート貼・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2階建て 現況用途 店舗 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（共有）が店舗等として利用している。 ※一階北側部分はかつて飲食店として利用されていた。 （調査時点において閉業中）	
特 記 事 項	室内でペット（犬）を3匹飼育している。	

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 (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	19,800	0.87	164.26	0.90	2,550,000
5-ロ	19,800	0.87	113.42	0.90	1,760,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 潮来 (県) 5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/126.5 = 19,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+15.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：物件5 間口・奥行の関係▲10 形状▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件5 0.90

② 物件6 (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
6	172,000	171.11	0.035	1,030,000

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：171.11㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数41年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数0年,

(増築部分1)経過年数35年, 経済的全耐用年数年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合%

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%) × {(新築時部分経済的残存耐用年数0年 / 新築時部分経済的全耐用年数25年) + (増築部分1経済的残存耐用年数0年 / 増築部分1経済的全耐用年数年 × 構成割合%)}] × (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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
5-イ	2,550,000	0.10 ※下記参照	260,000
5-ロ	1,760,000	0.10 ※下記参照	180,000

※場所的利益価値相当額

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エ) 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
5-イ	2,550,000	-260,000	/	0.85	0.70	1,360,000
5-ロ	1,760,000	-180,000	/	0.85	0.70	940,000
6	1,030,000	+260,000	/	0.85	0.70	770,000
一括価格 (合計)						3,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項等 0.85補正

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 潮来（県）5-1

所 在：潮来市あやめ1丁目7番9外

地 目：宅 地

価 格：25,100円/㎡（対前年変動率 -0.40%）

位 置：JR鹿島線「潮来」の西方約150m

価格時点：令和6年7月1日

地 積：603㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接面街路：南西側22m県道に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：中低層の店舗、事務所等が見られる駅に近い商業地域

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 | 潮来市潮来字下一丁目 |
| | 地 番 | 92番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.35平方メートル |
| | 所有者 | 亡A相続財産 |
| 2 | 所 在 | 潮来市潮来字下一丁目 |
| | 地 番 | 92番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.67平方メートル |
| | 所有者 | 亡A相続財産 |
| 3 | 所 在 | 潮来市潮来字下一丁目 |
| | 地 番 | 92番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.41平方メートル |
| | 所有者 | 亡A相続財産 |
| 4 | 所 在 | 潮来市潮来字下一丁目92番地4、92番地31 |
| | 家屋 番号 | 92番4 |
| | 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 72.00平方メートル
2階 72.42平方メートル |



物件目録

——所有者——亡A相続財産——

5 所 在 潮来市潮来字下一丁目
地 番 304番
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 潮来市潮来字下一丁目304番地
家屋 番号 304番の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.68平方メートル
2階 89.43平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3

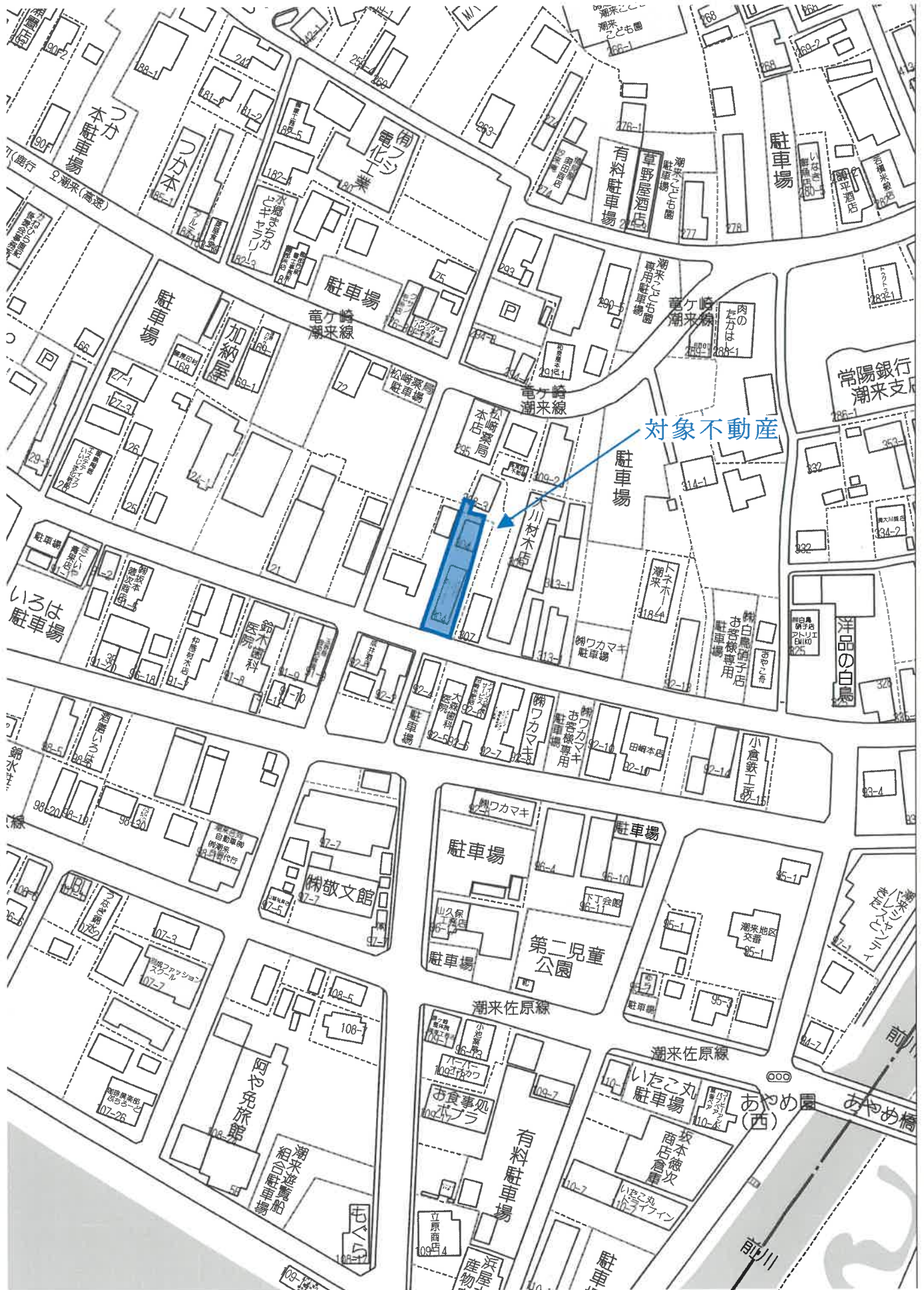


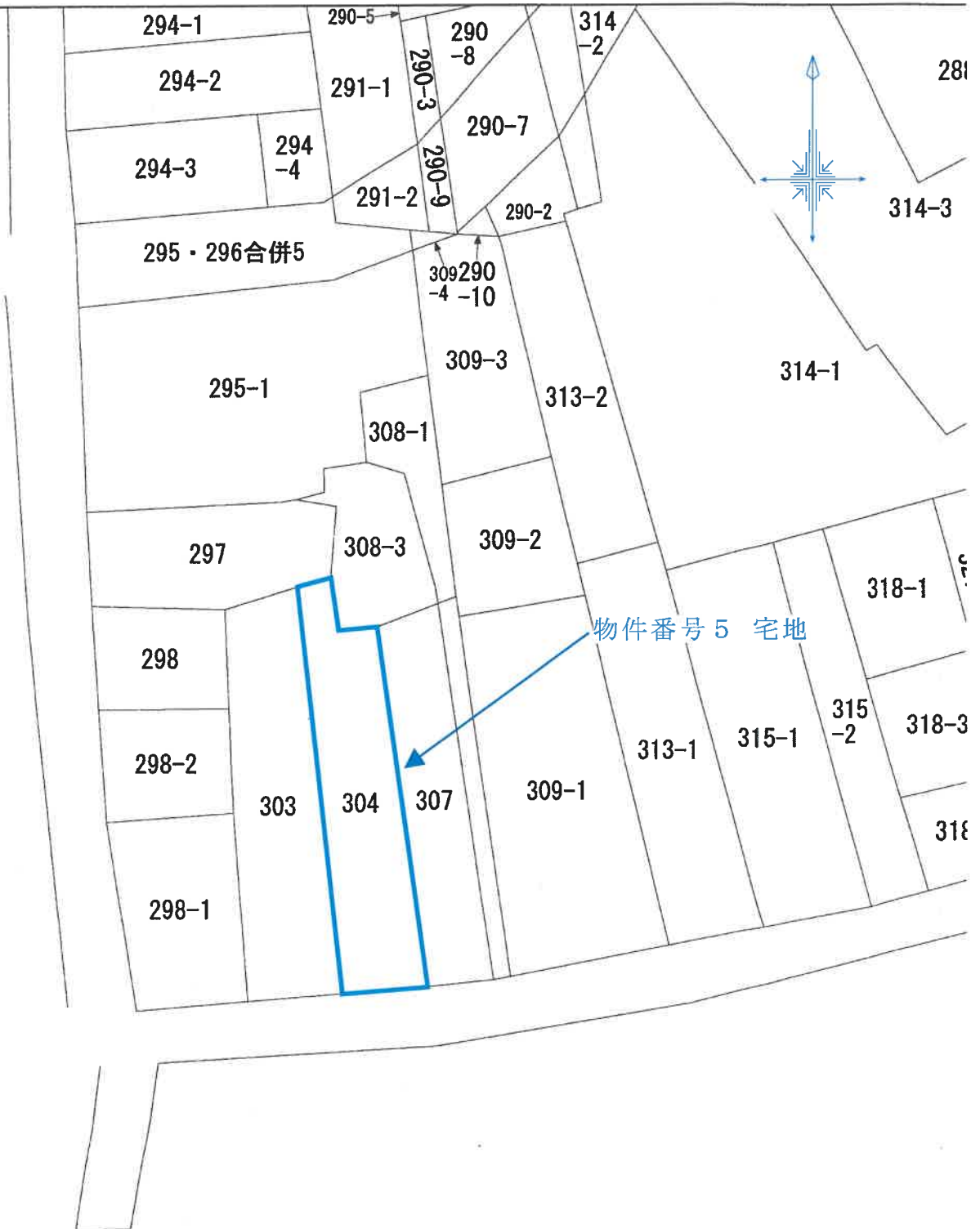
物件位置図



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





登記年月日：平成2年12月10日

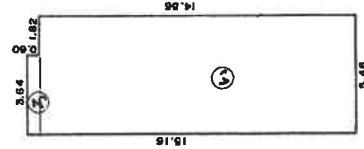
整理番号 **300706**
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 304番の2

建物の所在 行方郡潮来町大字潮来字下巻丁目304番地

1階



床面積

① 14.56 x 5.46 = 79.4976

② 0.60 x 3.64 = 2.1840

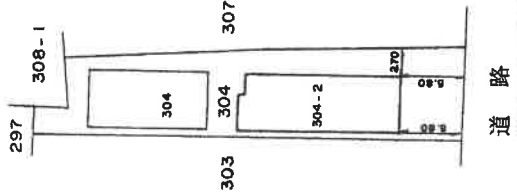
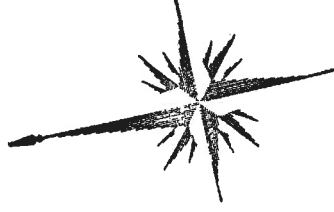
計 81.6816 m²

2階



床面積

16.38 x 5.46 = 89.4348 m²



作製者

2年12月3日(特)

縮尺 1/250

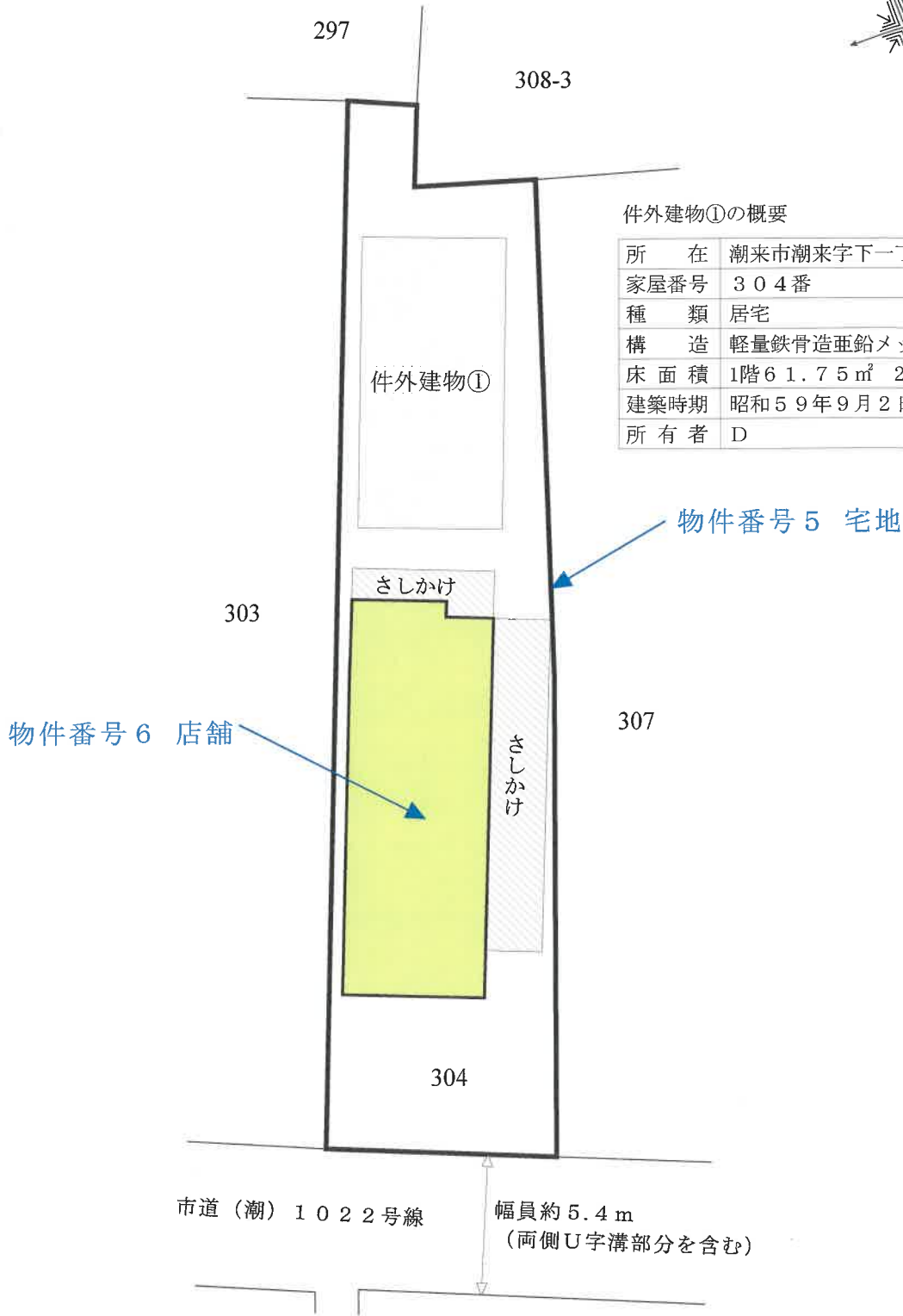
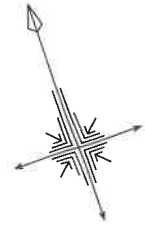
申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会所属)

H2.12.10

土地建物位置関係図



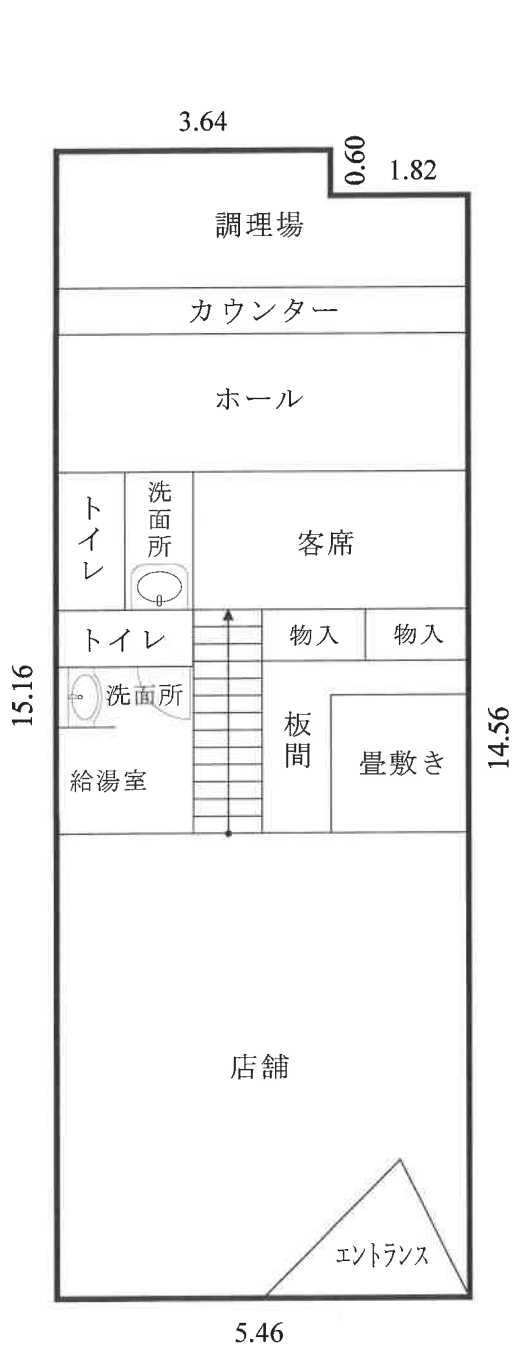
件外建物①の概要

所在	潮来市潮来字下一丁目304番地
家屋番号	304番
種類	居宅
構造	軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階61.75㎡ 2階40.50㎡
建築時期	昭和59年9月2日新築
所有者	D

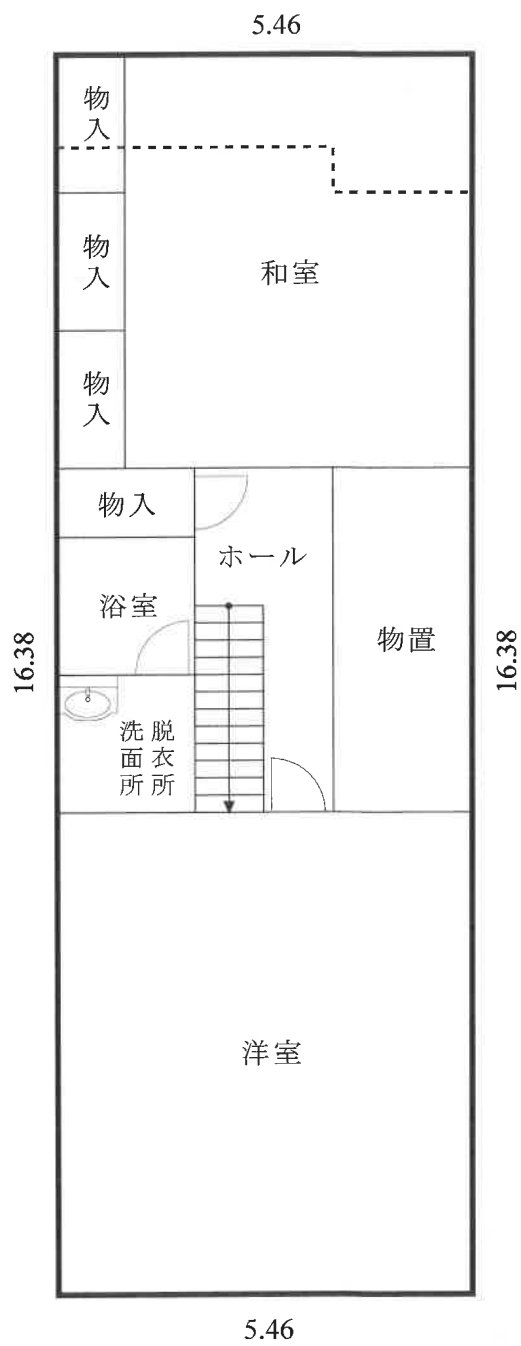
縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 6 店舗



1階 床面積 81.68 m²



2階 床面積 89.43 m²

縮尺 1 / 100