

期間入札の公告

令和 7年 3月14日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 野 沢 宏 樹

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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 4月17日から 令和 7年 4月18日まで
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、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 3月14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

1	所	在	結城市大字結城字白銀町
	地	番	359番1
	地	目	宅地
	地	積	371.52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

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、閲覧室では通常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 | 結城市大字結城字白銀町 |
| | 地 | 番 | 359番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 371.52平方メートル |

令和6年(ケ)第70号
令和6年11月5日受理
令和6年12月9日提出

現況調査報告書
(物件1)

水戸地方裁判所下妻支部
執行官 小 俣 隆 一

(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 | 結城市大字結城字白銀町 |
| | 地 | 番 | 359番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 371.52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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 占有状況については、現場の状況、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。なお、立入調査時に、本件土地上に軽自動車1台が駐車してあったが、その占有権原等は買受人に対抗できないものと判断した。それ以外に現場には第三者の占有を徴表するようなものは存在しなかった。

また、所有者会社に対する調査については、商業登記簿上、本店所在地とされている事務所は閉鎖されていて誰もおらず、営業している実態は見られなかったため、陳述や回答を得ることは出来なかった。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月5日(火)	当庁執行官室	結城市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年11月7日(木) 15:05-15:10	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和6年11月7日(木) 15:11-15:12	所有者会社の本店所在地	全戸不在
令和6年11月19日(火) 11:27-11:45	物件所在地	■立入調査 ■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)		
<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。		

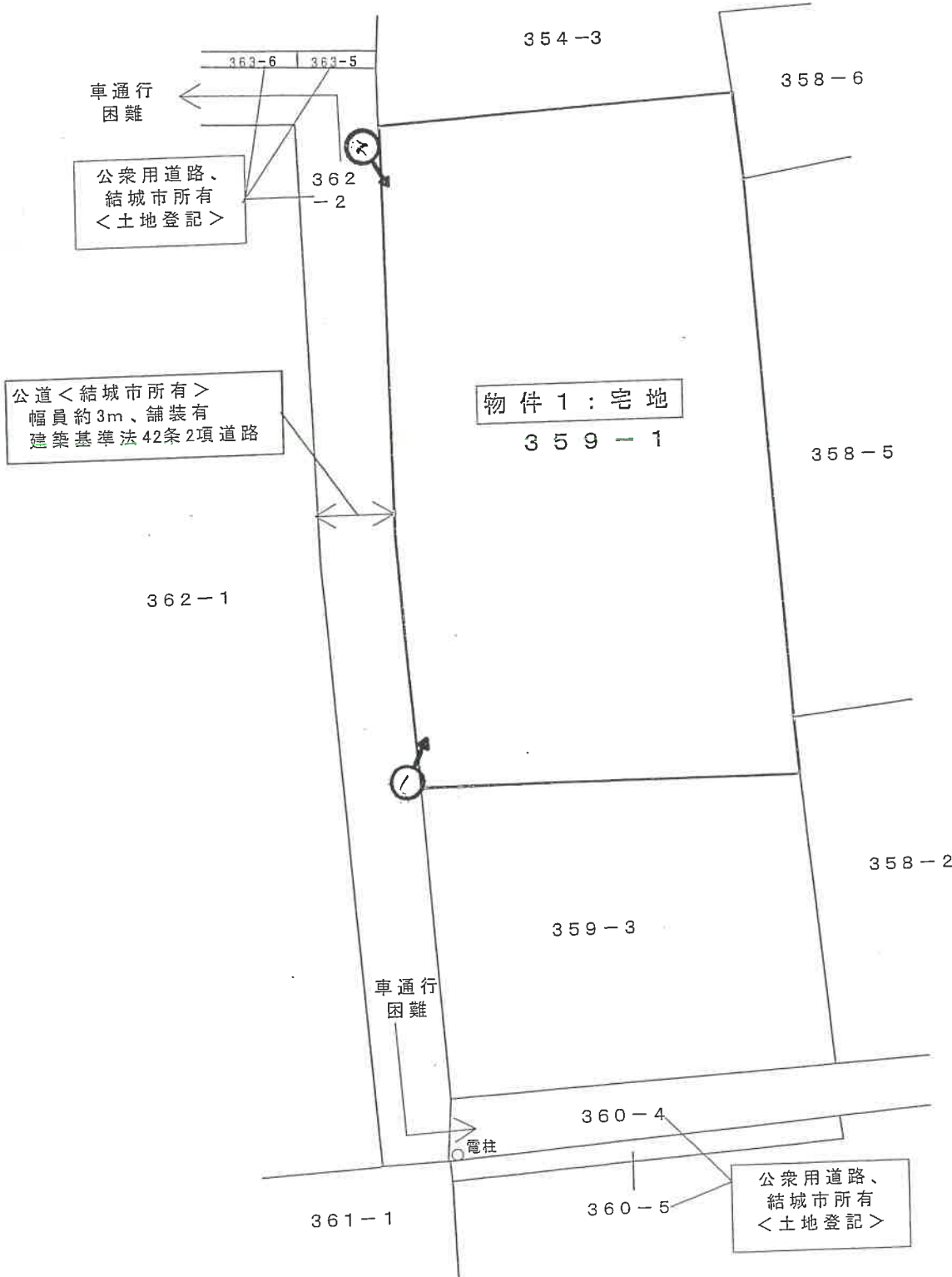
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第70号



縮尺 1 / 250



← 写真撮影位置方向

※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

写真1



写真2



令和 6年（ケ）第 70号
分冊番号 2-1
令和 6年11月 5日 受 命
令和 6年11月19日 現地調査
令和 6年12月20日 評 価
令和 6年12月26日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書
(物件 1)

評価人 不動産鑑定士
藤沼 宏明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5,590,000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）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 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物件目録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 結城市大字結城字白銀町 |
| | 地 番 | 359番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 371.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字結城字田村内 |
| | 地 番 | 8466番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2783平方メートル |
| 3 | 所 在 | 結城市大字結城字田村内 |
| | 地 番 | 8465番4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 0.87平方メートル |
| 4 | 所 在 | 結城市大字結城字油内 7163番地2、7188番地19、7188番地20、7188番地21 (仮換地 結城南第二土地区画整理事業27-2街区31画地) |
| | 家屋 番号 | 7163番2の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 196.00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	JR水戸線「結城」駅の北東方約600m （道路距離、以下同じ） バス停「山田燃料設備前（結城市巡回バス）」の西方約350m 結城市役所の北東方約1.6km 結城小学校の南西方約900m 結城東中学校の西方約900m ヨークタウン結城の南東方約1.3km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、結城駅から徒歩約8分前後、中小規模の一般住宅を中心にアパートも見られる旧来からの住宅地域である。屈曲した狭隘な街路が標準的で、やや雑然とした街区形成がなされている。結城駅北口の住宅地にあつて「中の下」程度の品等に属するものと判断される。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% ※道路幅員の制限により基準容積率160% 指定なし なし 建築基準法22条区域 ※特記事項(1)
画地条件	間口：（西側）約26.5m 奥行：約14.5～15.60m 形状：ほぼ長方形地 規模：371.52㎡＜登記地積＞ （現地で概測したところ、概測地積と登記地積とは著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（西側道路に接面する）中間画地 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	（西側）公道＜結城市所有＞ ：幅員約3m、舗装有、建築基準法42条2項道路に該当※ ※建築に当たつてのセットバック（敷地後退）面積を約13㎡と判定した。 ○屈曲した狭隘な街路で車通行が困難であり、系統、連続性は劣る。	
土地の利用状況等	土地所有者が更地の状態で占有している。	

供給処理施設	<p>【上水道】本管あり ※特記事項(2) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】本管あり ※特記事項(3)</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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)がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる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施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>
土壌汚染の可能性の調査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使コノ履歴等から推定して、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判断される(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特記事項	<p>(1) 建築基準法22条区域について (結城市都市建設部都市計画課調べ) 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。</p> <p>(2) 上水道について (結城市都市建設部水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については接面道路沿いに75^{mm} APA管(石綿管)が布設されているが、本土地への給水引込管の引込みはないとの事である。</p> <p>(3) 下水道について (結城市都市建設部下水道課調べ) 担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については接面道路沿いに250^{mm}管が布設され、本土地からは150^{mm}で取り出しを行えるとの事である。</p> <p>(4) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を視わせる状況は見受けられなかった。ただし、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(5) ハザードマップについて 国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されていないが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合がある。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	24,700	0.87	371.52	7,980,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 結城(県)-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,300\text{円/m}^2 & \times & 99.9/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/118.4 & = & 24,700\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：方位±0.0(西)

◇地域格差：街路条件+4.0(道路幅員・連続性) 交通・接近条件▲1.0(駅接近性等)
環境条件+15.0(居住環境等)

イ 個別格差：規模▲10、セットバック減価▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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	7,980,000			1.00	0.70	5,590,000
一括価格 (合計)						5,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2 評価の条件記載欄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 地価調査価格 結城(県)-5

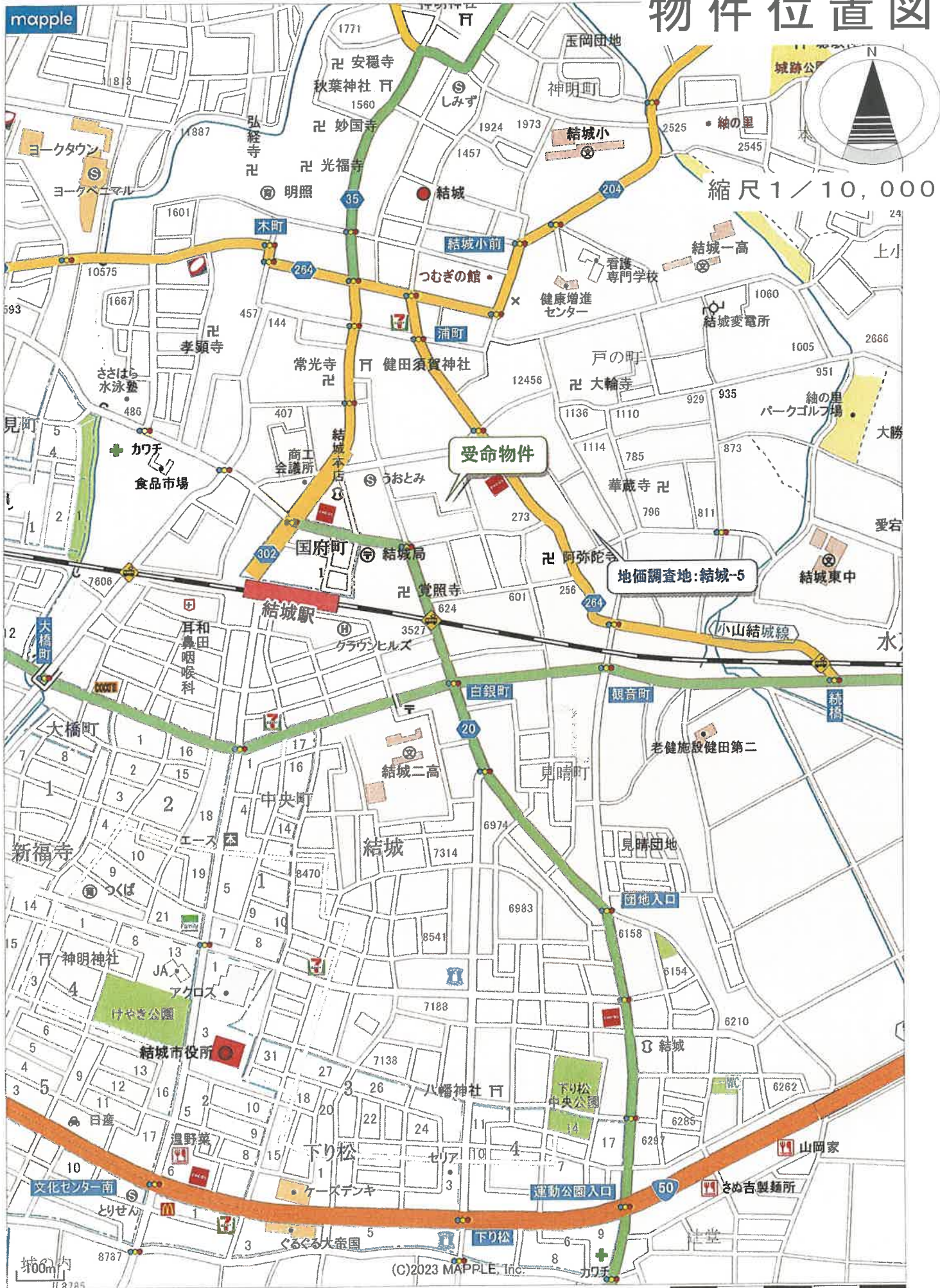
所 在：茨城県結城市大字結城字塔ノ下町739番11
地 目：宅 地
価 格：29,300円／m²
位 置：J R水戸線「結城」駅の北東方約900m（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：165m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西4.0m市道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域
（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅が多く共同住宅等も混在する県道背後の住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
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 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図



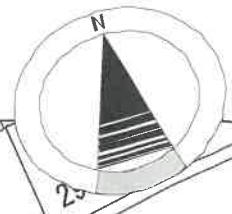
1 : 3,000 相当

地図上の1センチは約30メートル

地図に準ずる図面写

物件 1

ハ 291-3 ホ 571-15 ト 571-3 ニ 291-6 ヘ 571-23 テ 584-2 ヌ 368-1 ノ 368-2 ハ 367-8 ニ 368-2



縮尺 1 / 600



※ A3 → A4(71%)に縮小

地積測量図写

物件 1

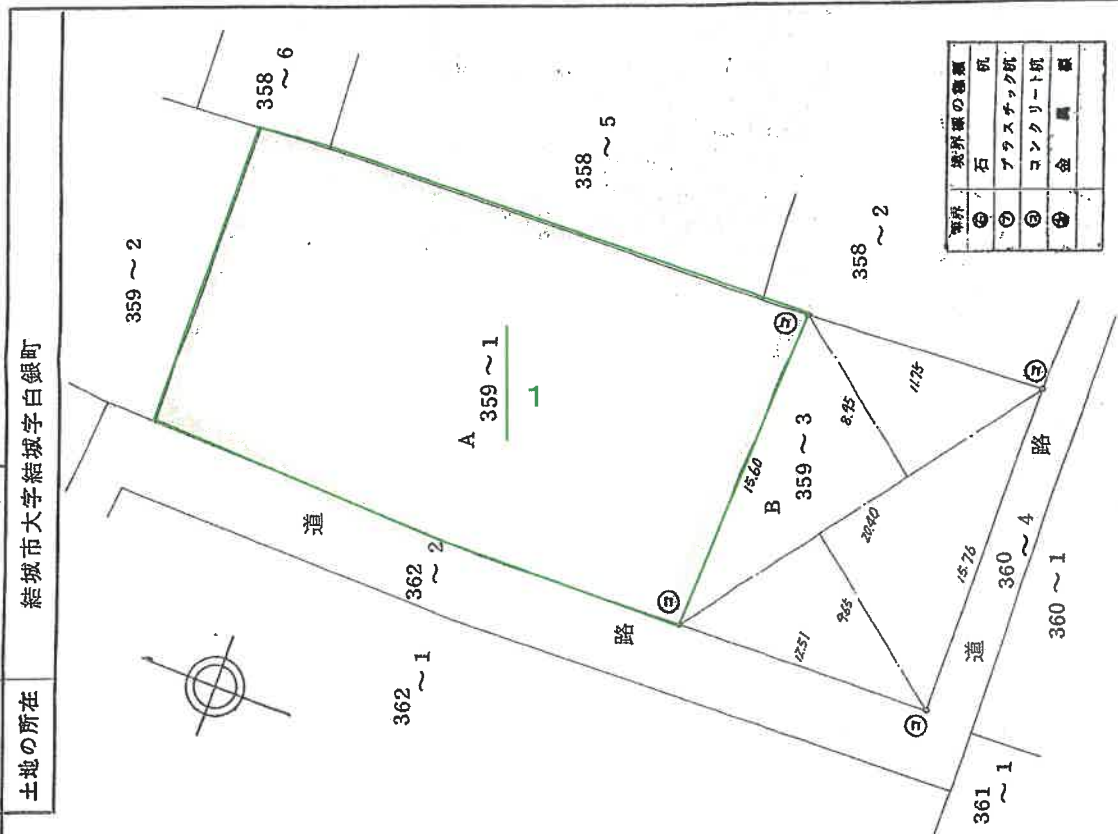
新地積測量図

地番 359 ~ 317

土地の所在 結城市大字結城字白銀町

整理番号 800183

登記年月日：昭和59年11月30日



求積
 $B \ 359 \sim 3$
 $2040 \times (895 + 965) = 3794400$
 $1/2 = 1897200 \text{ m}^2$

求積
 $A \ 359 \sim 1$
 $56124 \text{ m}^2 - 1897200 \text{ m}^2 = 3715200 \text{ m}^2$

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和59年11月22日作製)

559.11.30

(茨城土地家屋調査士会用品)

請求番号：16-4

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。
 (水戸地方事務局 筑西出張所管轄)
 令和6年9月13日 水戸地方事務局つくば出張所

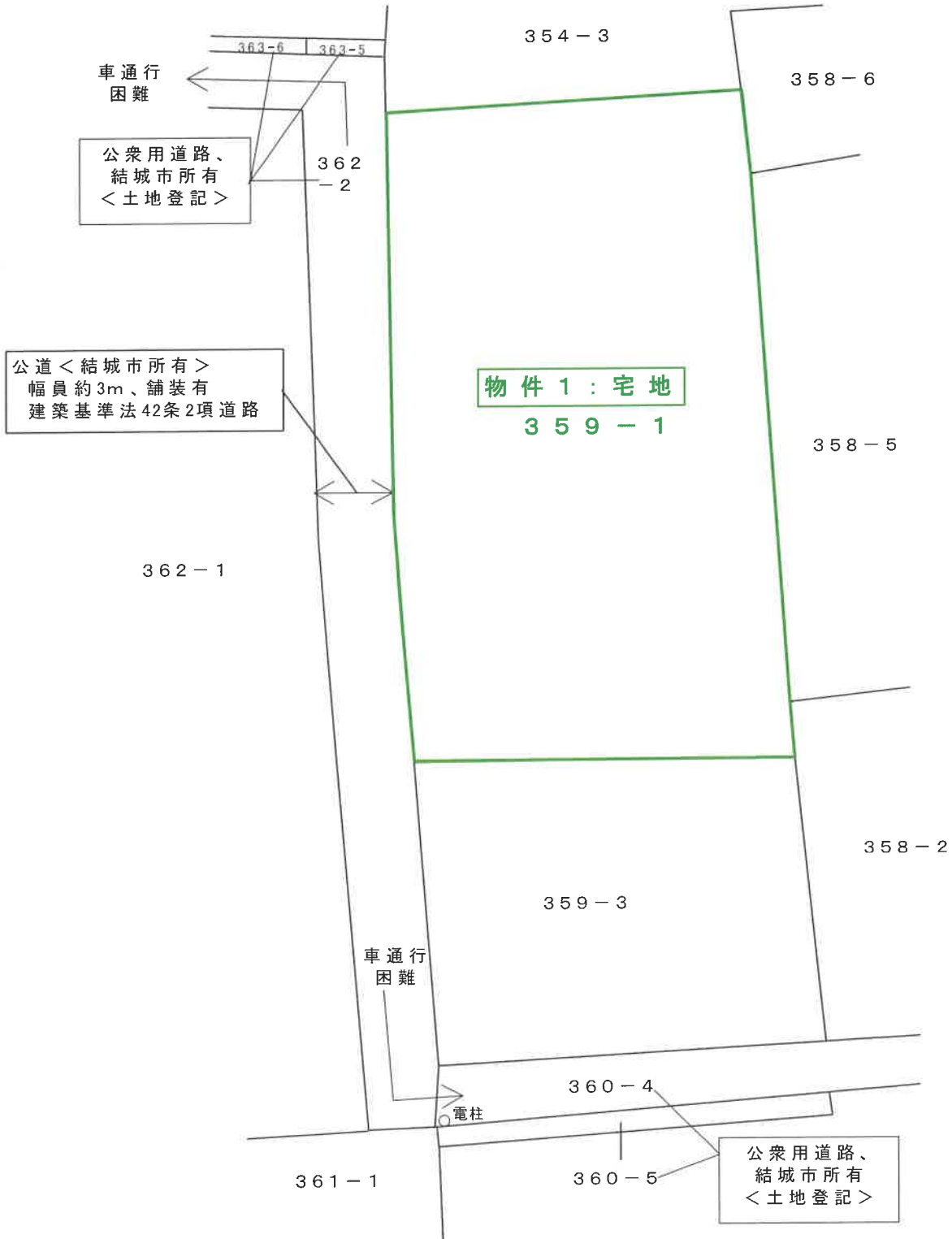
登記官

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第70号



縮尺 1 / 250



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。