

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 3 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 26 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 7 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 10 月 3 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	筑西市下岡崎二丁目
	地 番	1 7 番 2 4
	地 目	宅地
	地 積	2 6 4 . 0 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 中 川 琢 馬

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号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、閲覧室では通常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 筑西市下岡崎二丁目
地 番 17番24
地 目 宅地
地 積 264.03平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和6年（ケ）第92号
令和7年2月5日受理
令和7年3月**13**日提出

現況調査報告書
(物件5)

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

5 所 在 筑西市下岡崎二丁目
地 番 1 7 番 2 4
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

(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5
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ ☐ 「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)

(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
■ A (所有者)	1 物件5の土地は、貸し駐車場として私が管理をしています。 2 自動車13台駐車できるようになっていますが、現在は誰も利用者がいません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 4 本件土地について、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。

(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)

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、現場の状況や関係人の陳述、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。

(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)

(調査経過用)

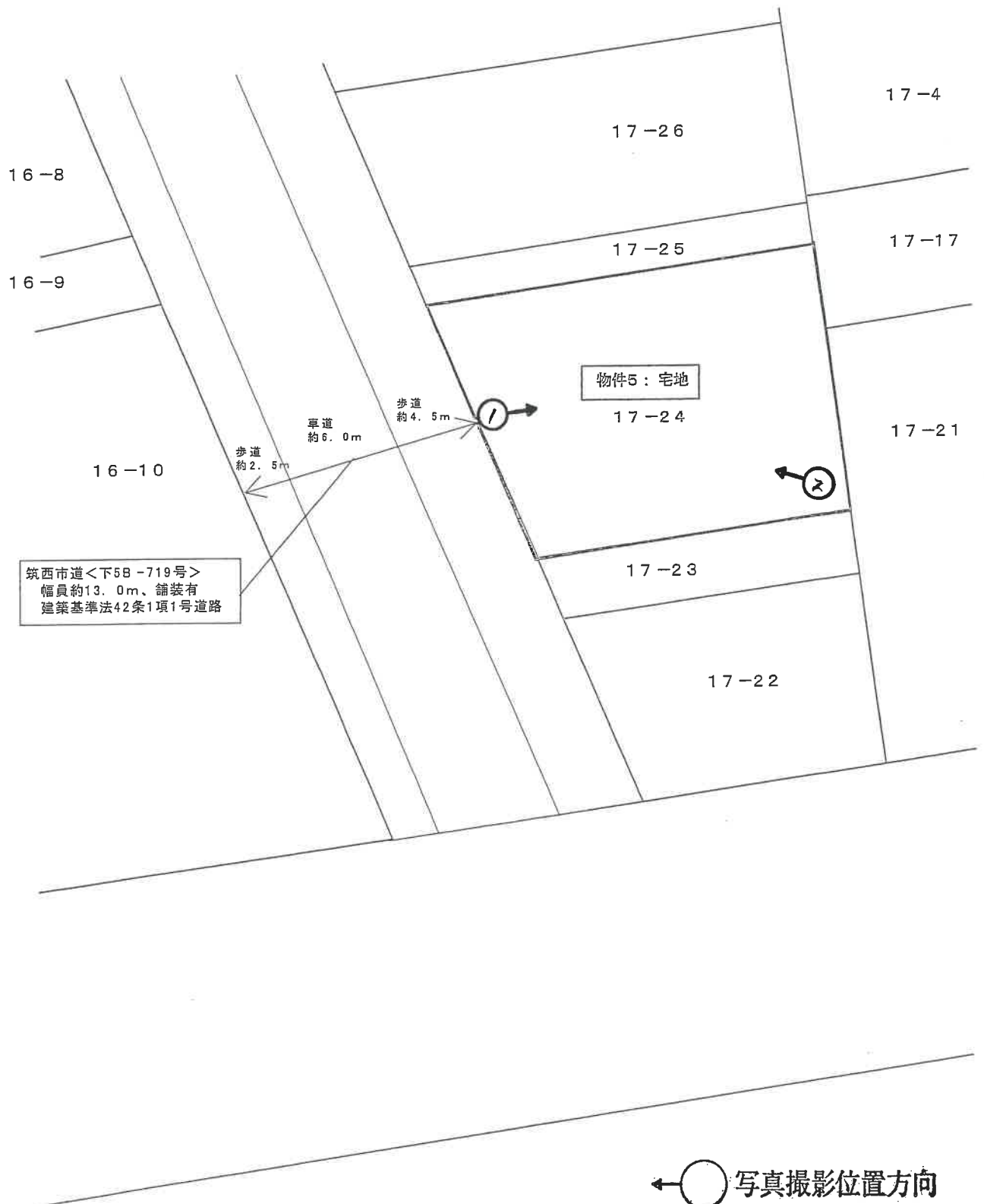
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月5日(水)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年2月7日(金) 17:02-17:04	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年2月17日(月) 9:40-9:45	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年3月6日(木) 10:30-10:35	物件2所在地	Aから聴取
令和7年3月6日(木) 16:39-16:41	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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

(5枚目)



縮尺1/300



※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。

(8 枚目)

写真 1



写真 2



令和 6年（ケ）第 92号
分冊番号 3－3
令和 7年 2月 5日 受 命
令和 7年 2月17日 現地調査
令和 7年 3月17日 評 価
令和 7年 3月21日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 5)

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5	金 7, 8 0 0, 0 0 0 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き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
5	所 地 地 地	在 番 目 積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 筑西市市野辺字市野辺 520番地

家屋 番号 520番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 203.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.87平方メートル

所有者 A

5 所 在 筑西市下岡崎二丁目

地 番 17番24

地 目 宅地

地 積 264.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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	J R水戸線・関東鉄道常総線「下館」駅の南東方約450m (道路距離、以下同じ) バス停「カスミ下館南店前(筑西市地域内運行バス)」 の北東方約380m 筑西市役所の南方約500m 養蚕小学校の西方約900m 下館南中学校の北東方約1.3km カスミフードスクエア下館南店の北東方約380m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、下館駅から徒歩約6分前後、店舗、事業所、住宅のほか駐車場も見られる商住混在地域である。南方至近の幹線道路沿いにはファミリーレストランや店舗ビル等が建ち並んでいて繁華性が比較的高いが、対象近隣はこれらの直背後にあって繁華性に劣る状況である。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 なし 特になし
画 地 条 件	間口：(南西側)約14.5m 奥行：約17～21m 形状：台形地 規模：264.03㎡＜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概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：(南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	(南西側)筑西市道＜下5B-719号＞ ：幅員約13.0m、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は優る。	
土地の利用状況等	土地所有者が駐車場として使用している。 なお所有者の陳述によると、自動車が13台駐車できるようになっているが、現在は誰も利用者がいないとの事である。	

供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(1) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(2) (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、通常の費用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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使用の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。
特 記 事 項	(1) 上水道について（筑西市水道事業上下水道部水道課調べ） 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150ϕ DIP管が布設され、そこから本土地へ25ϕの給水引込管が引き込まれているが、メーターはないとの事である。 (2) 下水道について（筑西市上下水道部下水道課調べ） 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200ϕ管が布設され、本土地からは150ϕで取り出しを行えるとの事である。 (3) 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窺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。 (4) 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、本土地は洪水によって想定される浸水区域に該当していない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	42,200	1.00	264.03	11,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 筑西5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/105.1 = 42,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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。

◇地域格差：街路条件+1.0(道路幅員) 交通・接近条件+1.0(駅接近性)
 環境条件+3.0(繁華性の程度)

イ 個別格差：台形減価±0.0

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
5	11,140,000			1.00	0.70	7,800,000
一括価格（合計）						7,800,000

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 地価公示価格 筑西5-1

所 在：茨城県筑西市字田谷川乙954番
地 目：宅 地
価 格：44,300円／m²
位 置：J R水戸線「下館」駅の南方約300m（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：115m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西17.0m市道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）
地域の概要：中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

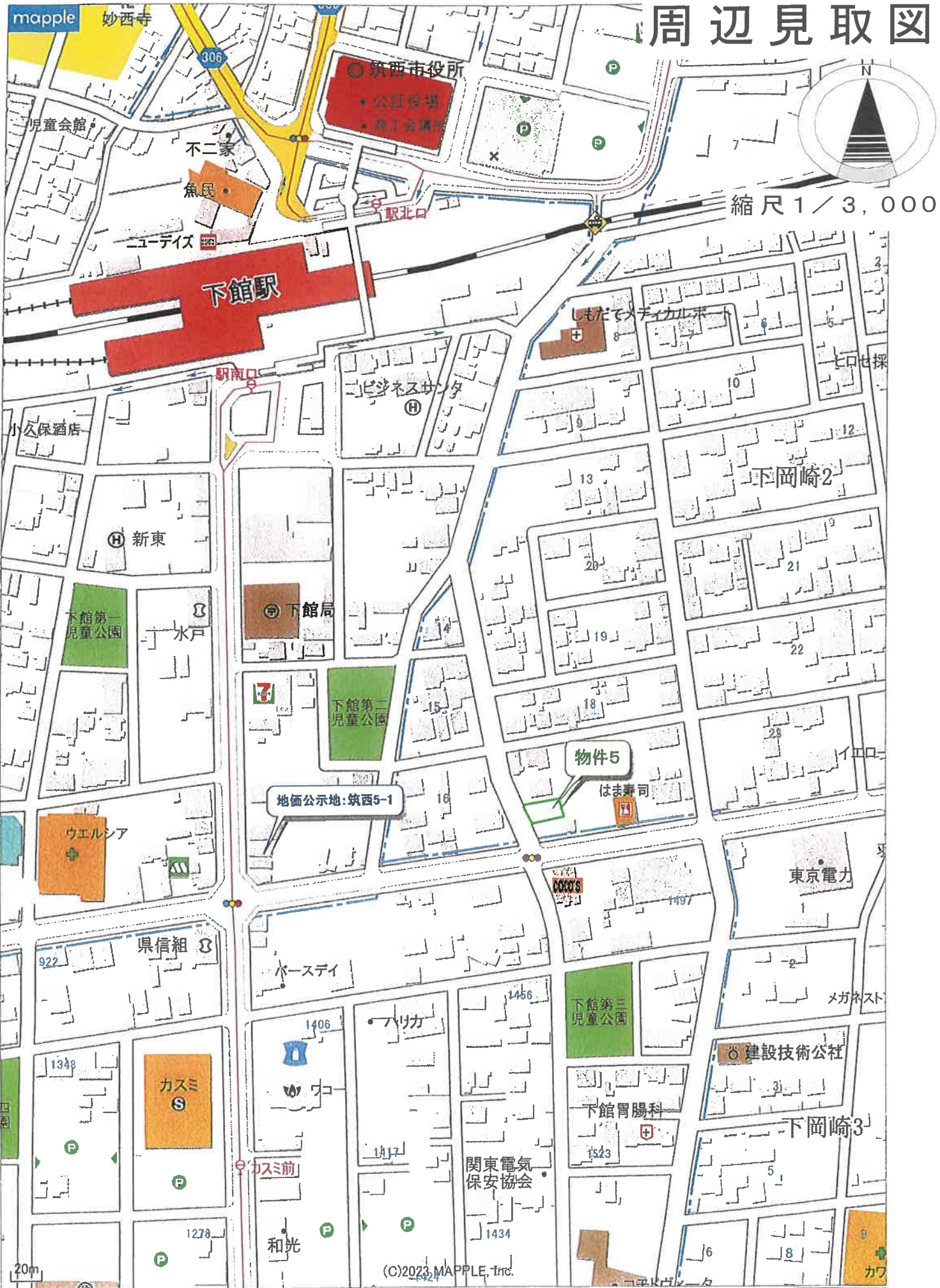
1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 土地建物位置関係図

以 上



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル



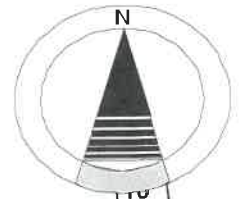
1 : 3,000 相当

地図上の1センチは 約 30 メートル

株式会社昭文社 スーパーマップル・デジタル Ver. 23
【複製承認番号: 地図使用承認 © マップル 第 6-049 号】

地図（法第14条第1項）写

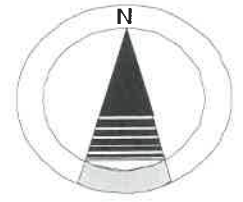
物件 5



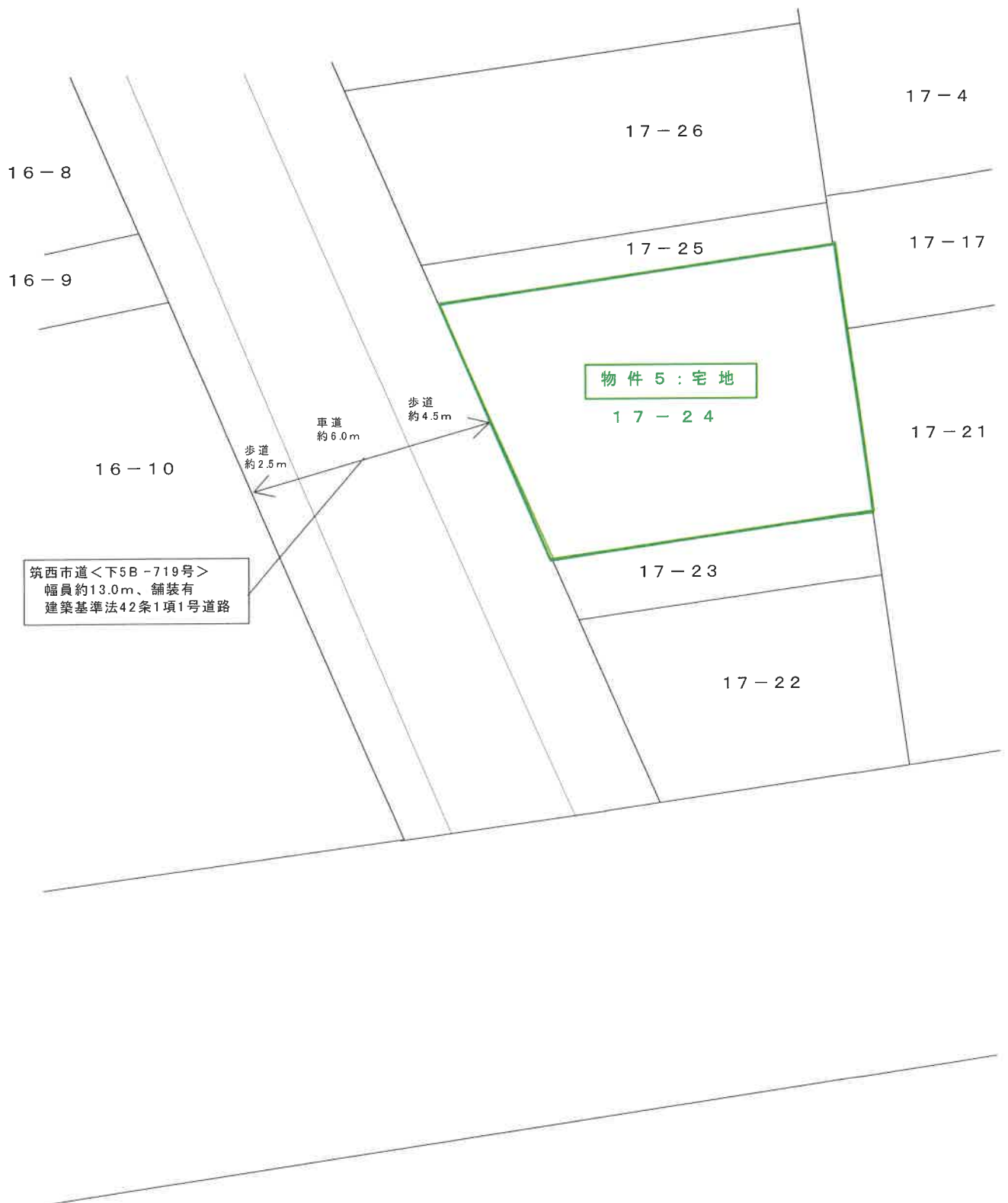
縮尺 1 / 500



地区外



縮尺 1/300



※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。