

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 井 澤 美 波

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13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 8年 6月16日 午前 9時50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 8年 5月29日から 令和 8年 5月29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 8年 4月24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 | 坂東市岩井字寺ノ下 |
| | 地 番 | 3 4 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 8 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂東市岩井字寺ノ下 3 4 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 7 . 9 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 24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1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者(A(破産管財人C)、B)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

- 1 所 在 坂東市岩井字寺ノ下
地 番 3473番1
地 目 宅地
地 積 398.98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
- 2 所 在 坂東市岩井字寺ノ下 3473番地1
家屋 番号 3473番1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 127.94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7年（ケ）第89号
令和7年12月11日受理
令和8年1月**21**日提出

現況調査報告書

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 坂東市岩井字寺ノ下
地 番 3473番1
地 目 宅地
地 積 398.98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
- 2 所 在 坂東市岩井字寺ノ下 3473番地1
家屋 番号 3473番1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 127.94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

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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (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	■土地共有者(破産者A(破産管財人)、B) □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、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	
建物	物件2
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	■建物共有者(破産者A(破産管財人)、B) □その他の者 上記の者が本建物を 居宅・車庫(空き家) 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 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

(2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
■ C (共有者Aの破産管財人)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は空き家の状態で、管財業務の一環として管理しています。2 Aから聴取した内容は、以下のとおりです。<ol style="list-style-type: none">(1) 本件土地の境界で問題となっていることはありません。(2) 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壤汚染や埋設物で問題があったことはありません。(3) 屋根の上のソーラーパネルは、新築時に業者がサービスで設置してくれたものです。私(A)が別途ローンを組んで設置したものではありません。3 本件物件について任意売却の話もありましたが、金額で折り合わず、そのままになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、建物間取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。
- 3 本件建物について、経年相当の損傷箇所があったほか、内壁クロスのはび割れや剥離、壁紙の汚れが見受けられた。

(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)

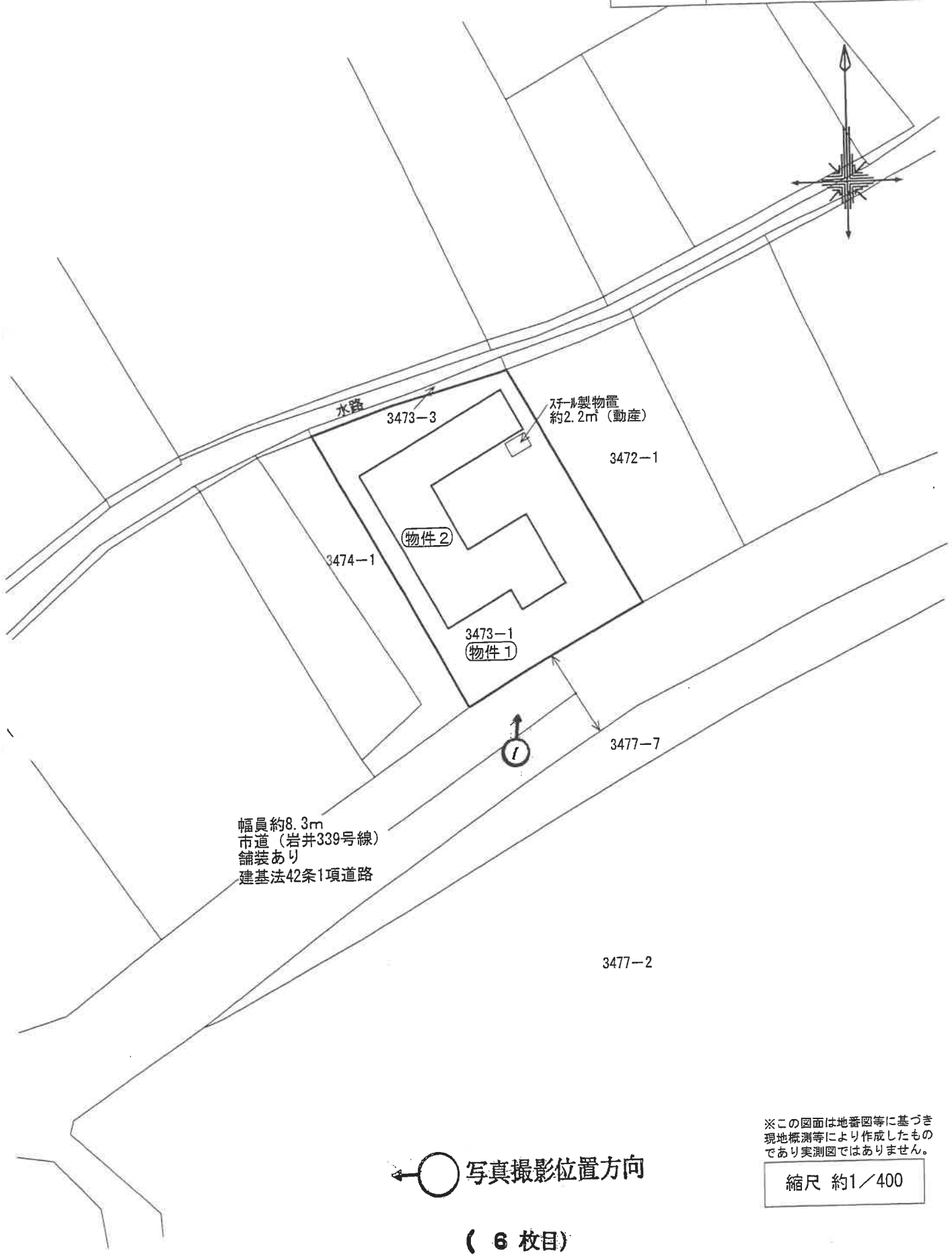
(調査経過用)

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12月11日(木)	当庁執行官室	坂東市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年12月12日(金) 7:15-7:20	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年12月16日(火) 9:50-9:55	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
令和7年12月22日(月)	当庁執行官室	共有者Aの破産管財人Cから鍵借用
令和7年12月25日(木) 8:35-9:15	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■写真撮影
令和7年12月26日(金) 14:10-14:15	当庁執行官室	共有者Aの破産管財人Cから電話聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、共有者Aの破産管財人Cから借用した鍵を用いて解錠し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
(5枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)第89号

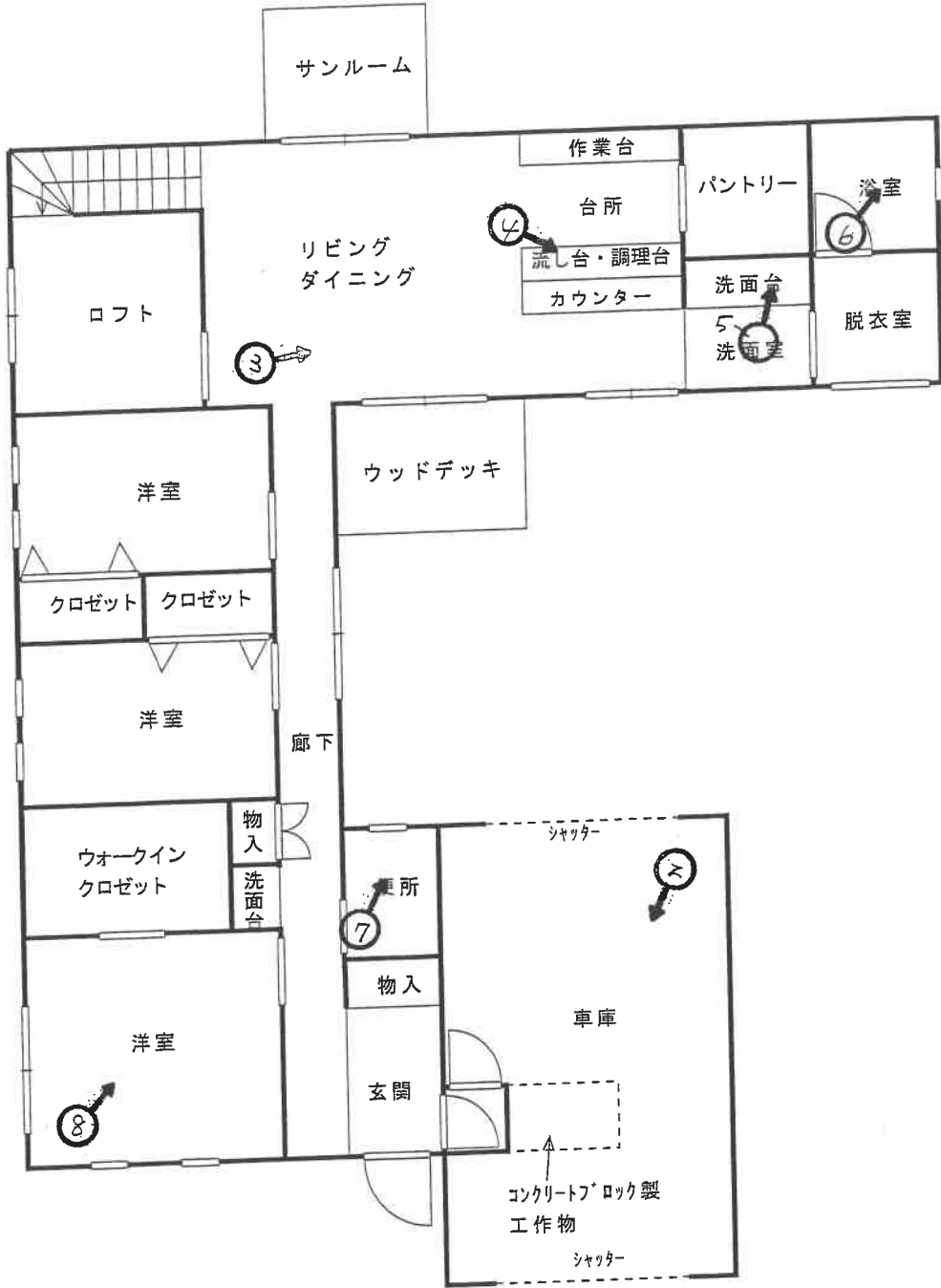


スチール製物置
約2.2㎡(動産)

※この図面は地番図等に基づき
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。

縮尺 約1/400

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第89号
物件番号	2



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

縮尺約 1/100

(7 枚目)



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

令和 7年 (ケ) 第 89号
令和 7年12月11日 受 命
令和 7年12月25日 現地調査
令和 8年 1月22日 評 価
令和 8年 1月23日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長尾孝一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,570,000円
物件2 (建物)	金 8,490,000円

- ① 一括価格は、物件1～2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の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、目的物の種類また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	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	

物 件 目 録

- 1 所 在 坂東市岩井字寺ノ下
地 番 3473番1
地 目 宅地
地 積 398.98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
- 2 所 在 坂東市岩井字寺ノ下 3473番地1
家屋 番号 3473番1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 127.94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1）

位置・交通	つくばエクスプレス線守谷駅の北西方約16km、「坂東清風高校」バス停の北方約350mに位置する。	
付近の状況	寺院墓地と水路に挟まれた比較的狭いエリアに、果樹林や荒地が広がる中に、一戸建て一般住宅が点在する住宅地域。	
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 無指定 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	南東側幅員約8.3m舗装市道（岩井339号線） （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2建物の敷地の用に供されている。 （物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する）	
供給処理施設	上水道 あり ガス なし 下水道 あり （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、通常の費用で敷地内への引込みができ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。	
土壌汚染の可能性の調査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。当該リスク内在による減価要因は競売市場修正での考慮とした。	

特 記 事 項	<p>1. 上水道について 南東側市道（岩井339号線）に、水道管本管（VP50φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径20mmφで引き込まれているとのこと。</p> <p>2. 下水道について 下水道接続済みであり、受益者負担金も完納済みとのこと。</p> <p>3. 建替え制限等について 物件2建物は、都市計画法第29条第1項許可（平成30年6月11日、第15号）により、属人性のある許可（既存集落）で建築されているため、自己用住宅の建替えには改めて許可を得る必要があるとのこと。（坂東市都市整備課調べ）</p> <p>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れば、物件の所在地付近は「洪水によって想定される浸水深：3.0m～5.0m」とされている。</p> <p>5. 参考登記記録 3473番2 畑 34m² 所有者：岩井市 3473番3 畑 5.01m² 所有者：岩井市</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成31年 1月26日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18.0年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 合板フローリング等 設 備 電気・水道 その他 太陽光発電・IHクッキングヒーター
床面積（現況）	127.94㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅・車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 内壁クロスのひび割れや剥離等が見られた。
建物の利用状況	建物共有者（破産者A（破産管財人）、B）が本建物を、居宅・車庫（空き家）として使用している。
特記事項	1. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：平成30年8月6日 確認番号：H30A確済T0330号 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築 2. 太陽光発電設備について 物件2建物の屋根の上に太陽光発電パネルが設置されているが、屋根一体型ではない。目視できる範囲に、第三者の所有を徴表する銘板等の明認方法は確認できなかった。 ただし、所有権留保の可能性及び取外されるリスクを否定し得ないため建物再調達原価には算入しない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,400	1.00	398.98	0.90		3,730,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 坂東 (県) -6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/99.8 = 10,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲3.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	154,000	127.94		0.54	10,640,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数7年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数18.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価25%、残価率2%、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2% + (1-2%) × (経済的残存耐用年数18.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1 - 観察減価25%) ≒ 0.54

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

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	3,730,000	0.40	法定地上権	1,490,000

② 内訳価格及び一括価格

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	3,730,000	-1,490,000	/	1.00	0.70	1,570,000
2	10,640,000	+1,490,000	1.00	1.00	0.70	8,490,000
一括価格 (合計)						10,060,000

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：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 地価調査価格 坂東（県）-6

所 在：坂東市馬立字松葉73番12外
地 目：宅地
価 格：10,400円/m²
位 置：守谷、18km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：485m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北 5.5m 市道
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が見られる小学校に近い住宅地域

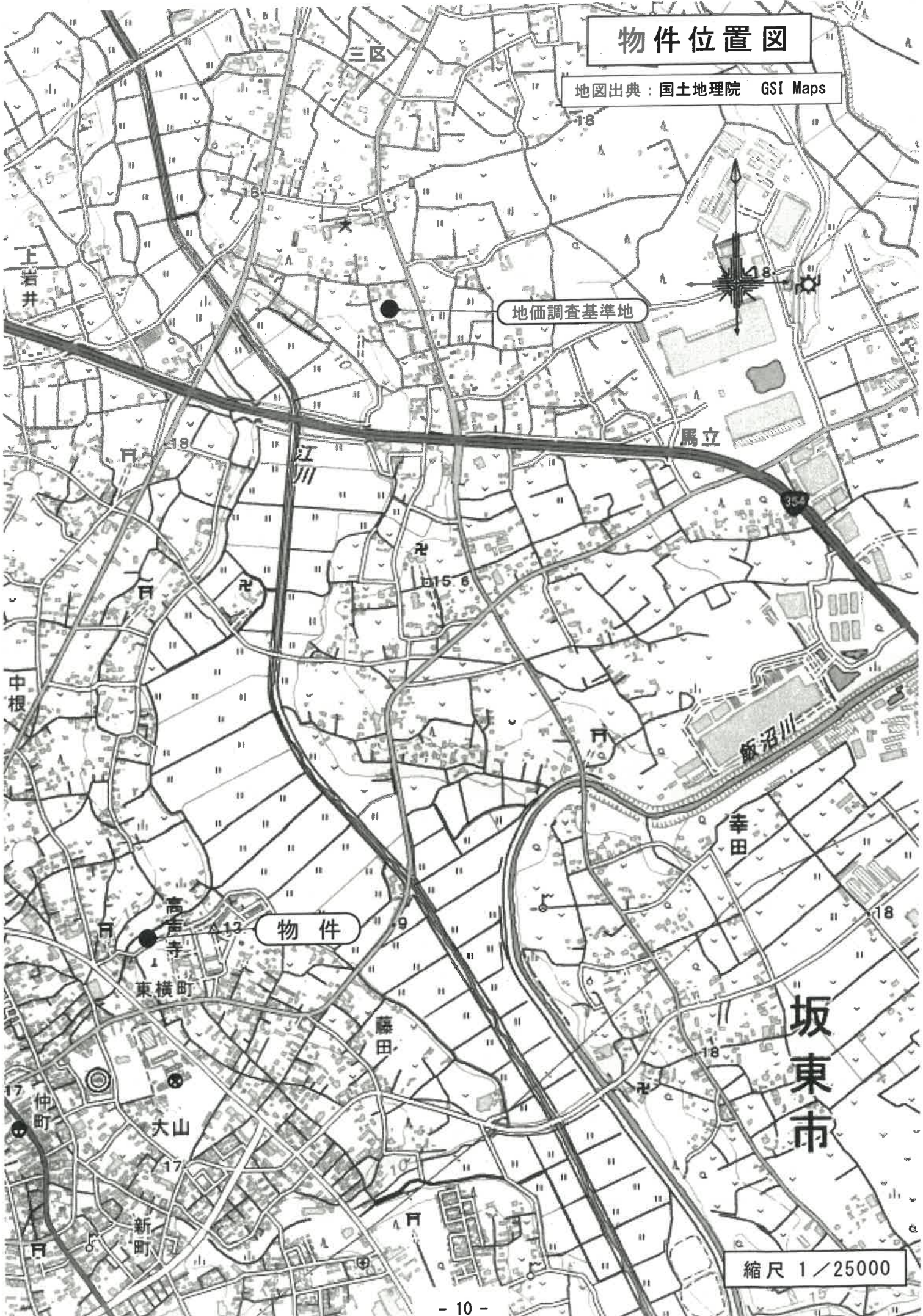
第7 附属資料

物件位置図
周辺見取図
公図写
地積測量図写（残地）
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



物件

地価調査基準地

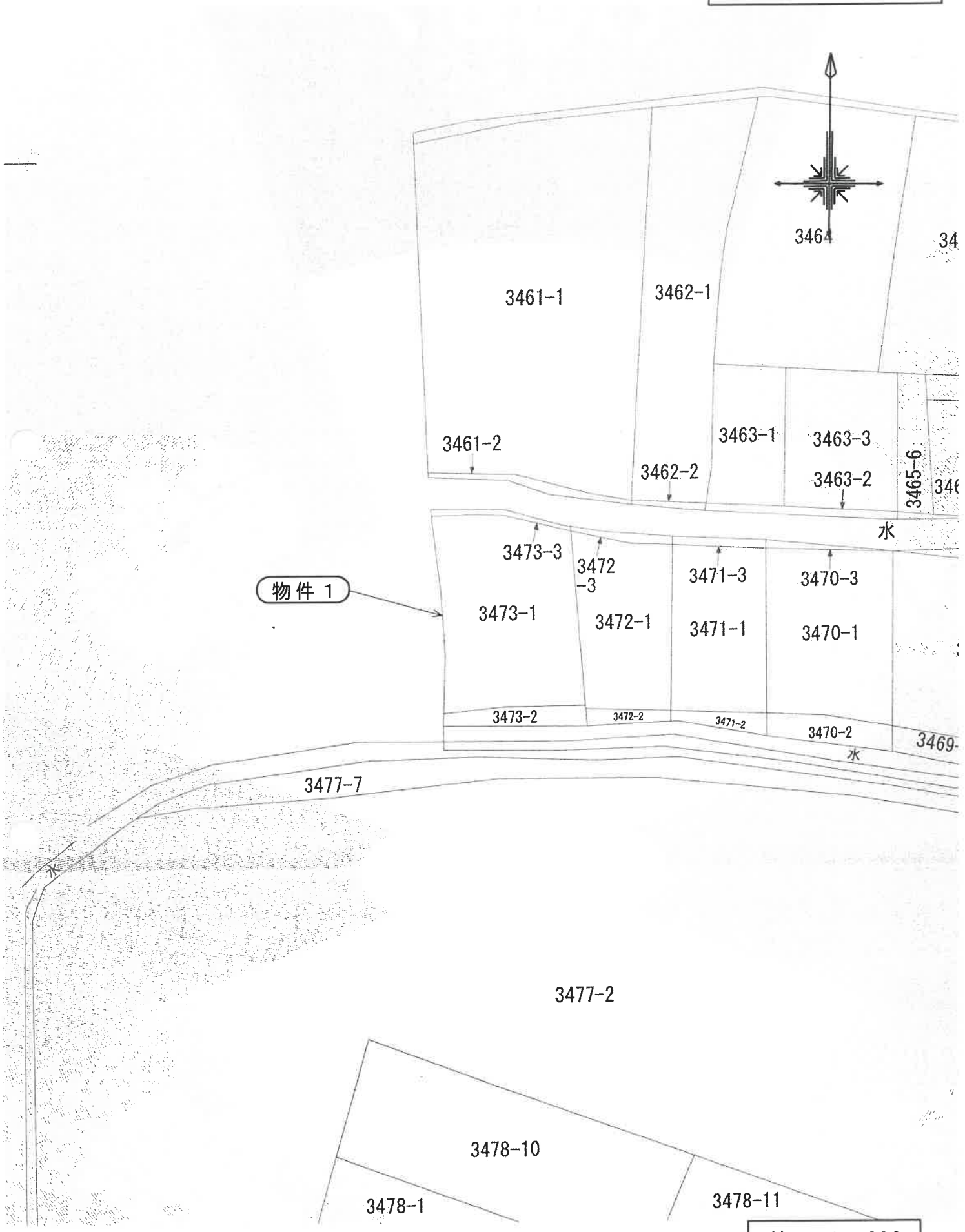
縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



公 図 写



物件 1

縮 尺 1 / 600

地積測量図写 (残地)

登記年月日：昭和61年5月16日

受理番号 402909

前 3473-1 後 3473-3

地番 3473-3-1

土地の所在 岩井寺町 岩井寺ノ下 東市

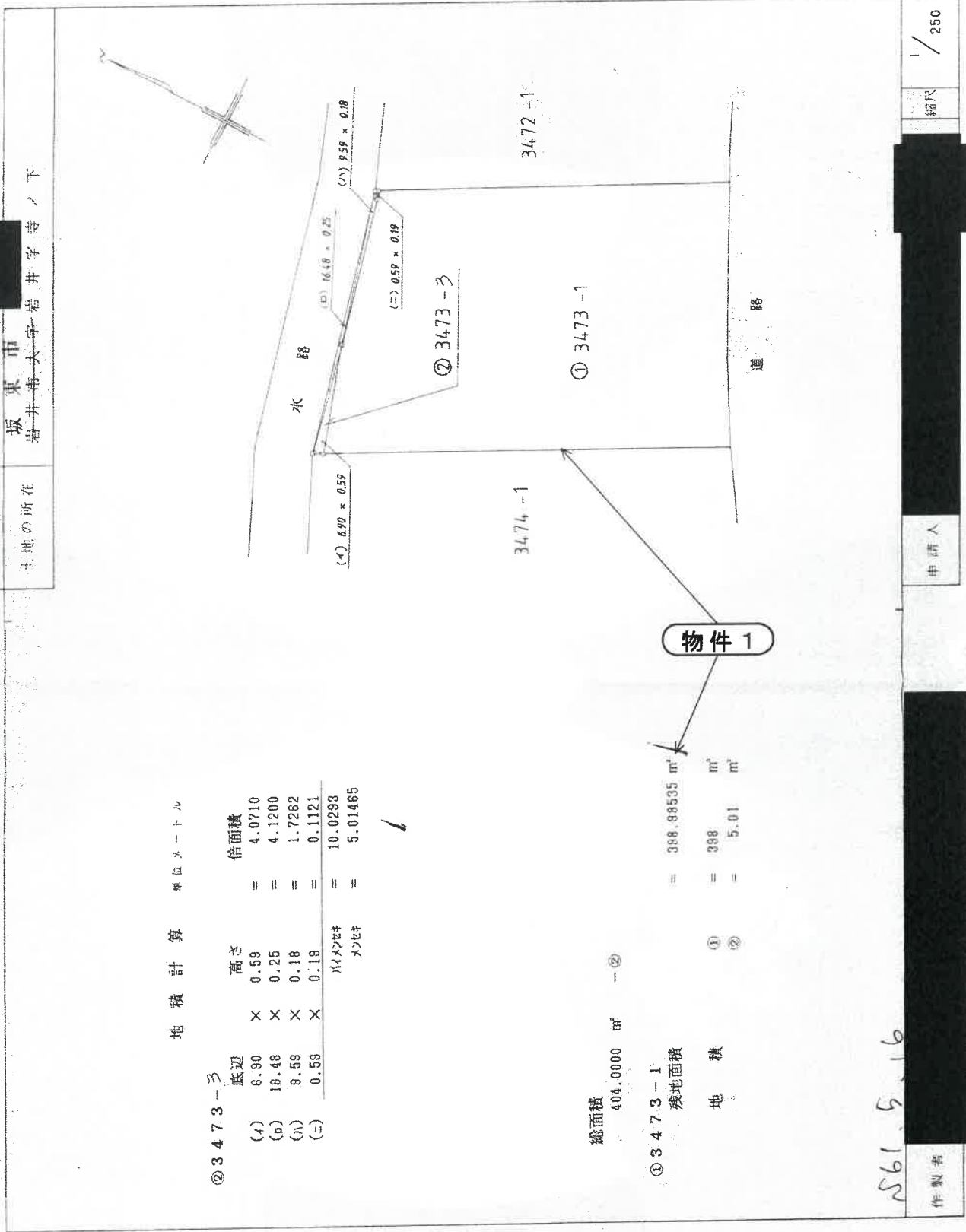
積測量図

地積計算 単位メートル

底辺	高さ	倍面積
(イ) 6.90	× 0.59	= 4.0710
(ロ) 16.48	× 0.25	= 4.1200
(ハ) 8.59	× 0.18	= 1.7262
(ニ) 0.59	× 0.18	= 0.1121
合計地積		= 10.0293
メノビキ		= 5.01465

① 3473-1
 総面積 404.0000 m² - ②

残地面積	地積
① 3473-1	= 398.88535 m ²
②	= 388 m ²
	= 5.01 m ²



縮尺 1/250

申請人

作製者

561.5.16

A3をA4に縮小

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7年9月11日 水戸地方法務局下妻支局

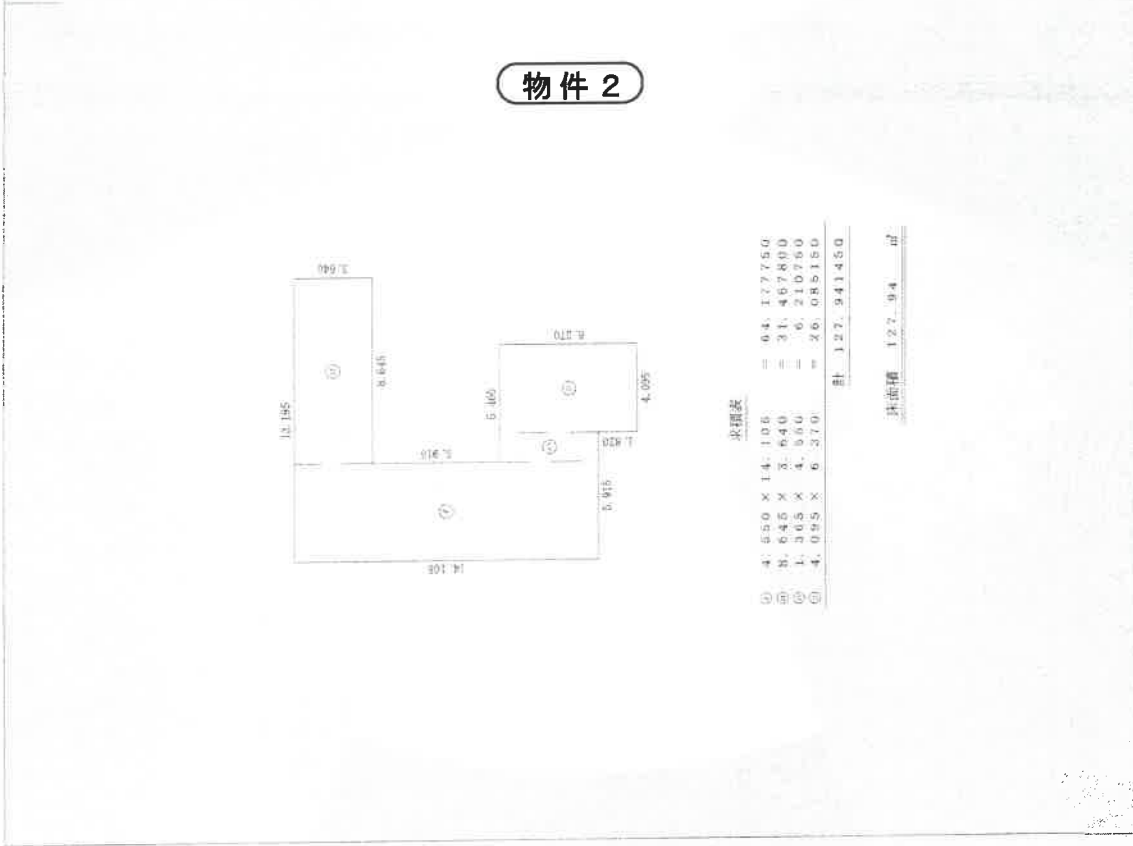
登記官

建物図面・各階平面図写

建物図面

家屋番号	3473番1
建物の所在	坂東市岩井字寺ノ下3473番地1

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成31年2月6日

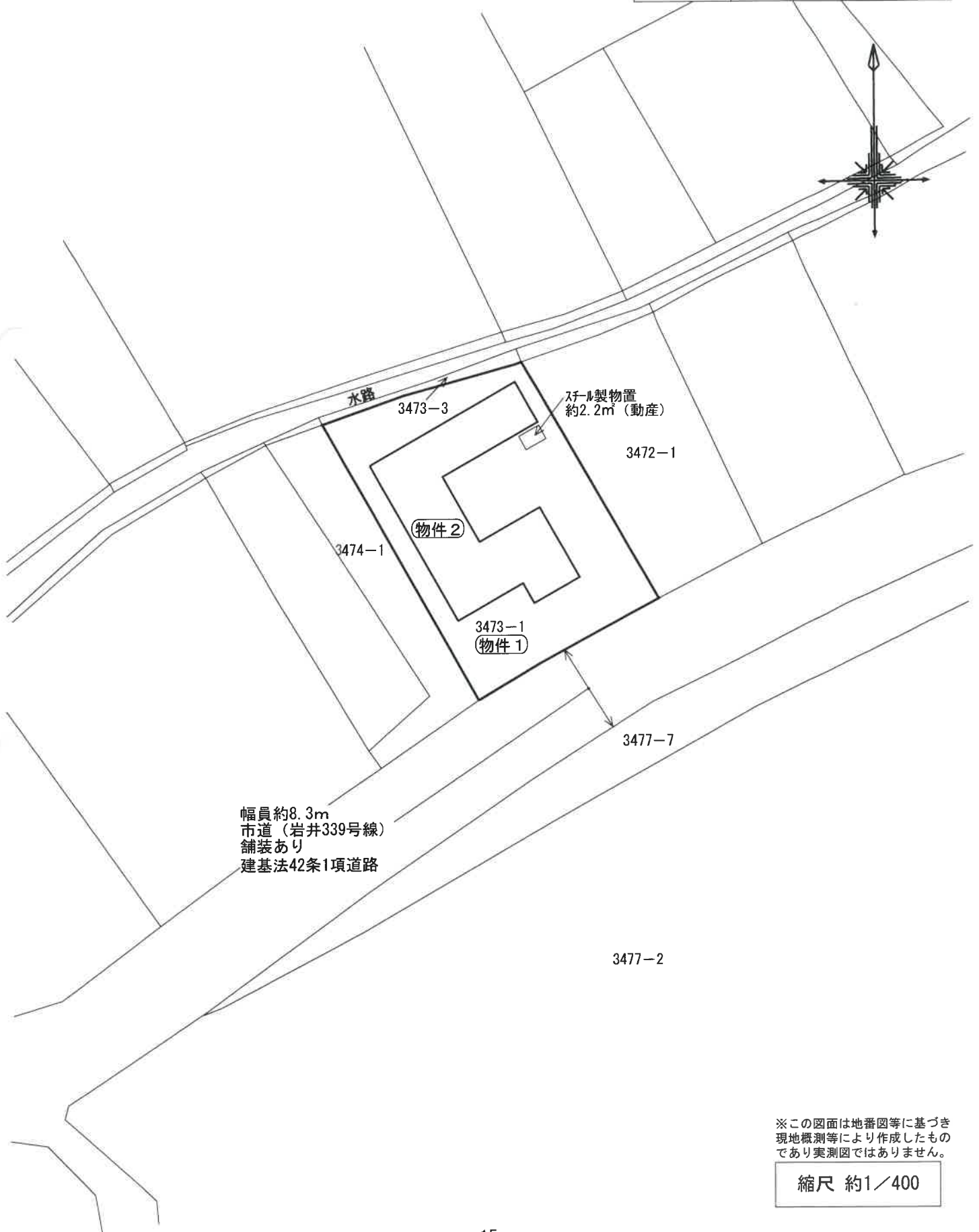
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月11日 水戸地方裁判所下妻支局

登記官

土地建物位置関係図

事件番号

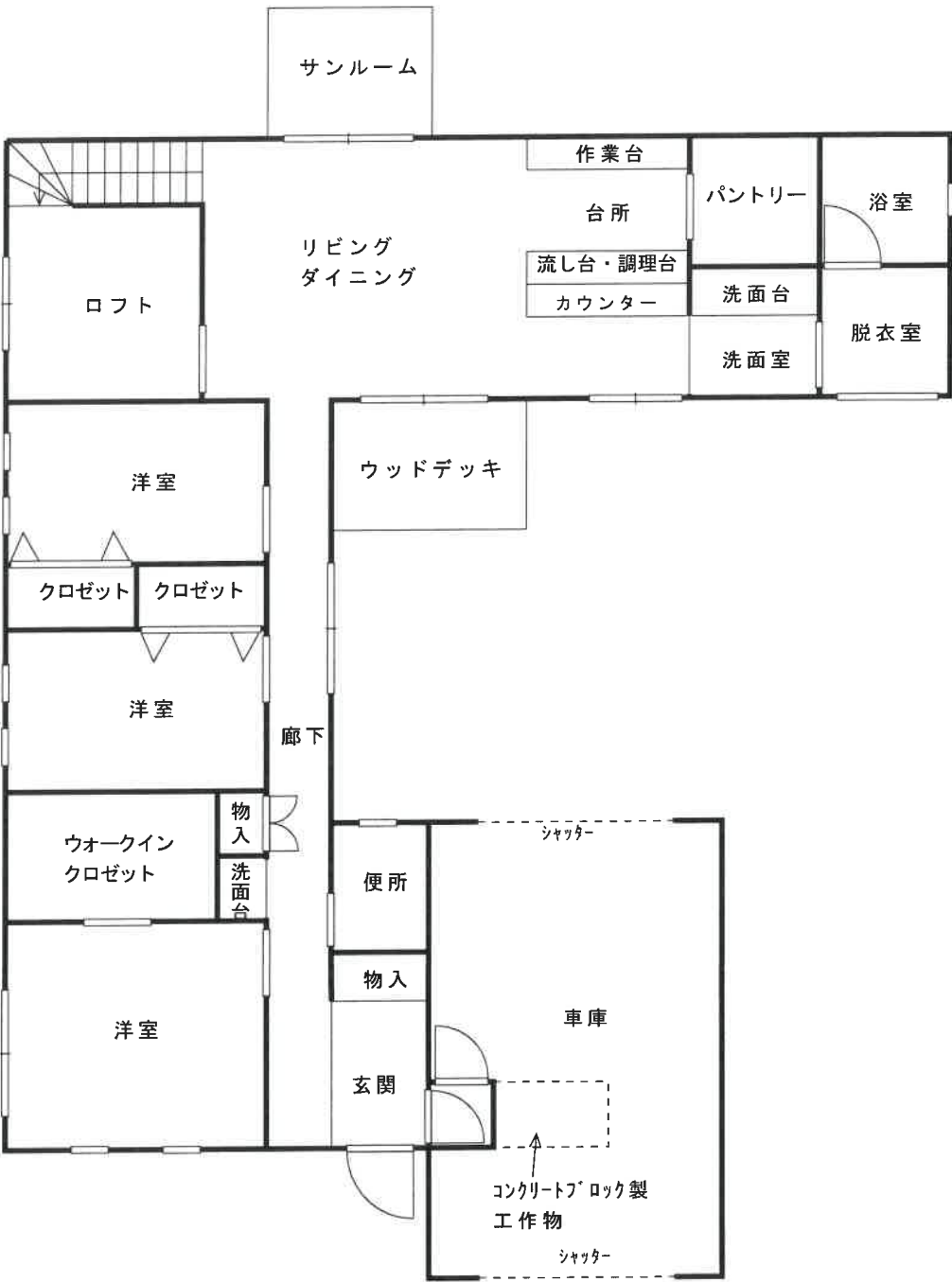
令和7年(ケ)第89号



※この図面は地番図等に基づき
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。

縮尺 約1/400

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第89号
物件番号	2



※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100