

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 11 日から 令和 7 年 9 月 12 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 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 470, 000 3, 576, 000	一括	894, 000	37, 161	不明
1	1, 830, 000				
2	2, 640, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下妻市砂沼新田字新町下 |
| | 地 番 | 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市砂沼新田字新町下 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 6 3 平方メートル
2 階 5 2 . 8 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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 | 下妻市砂沼新田字新町下 |
| | 地 番 | 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市砂沼新田字新町下 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 6 3 平方メートル
2 階 5 2 . 8 9 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 3 月 1 9 日受理
令和 7 年 4 月 **1 0** 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 | 下妻市砂沼新田字新町下 |
| | 地 番 | 3番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市砂沼新田字新町下 3番地7 |
| | 家屋 番号 | 3番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.63平方メートル
2階 52.89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	☒ 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、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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	所有者は、日中は仕事に出掛けているので不在だと思います。
■ A (所有者)	1 本件建物は、私が家族と一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。 2 本件建物について、1階和室の天井に雨漏り跡があります。修理したので、現在、雨漏りはありません。それ以外に損傷箇所やシロアリ被害などはありません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 4 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、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、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、1階和室の天井に雨漏り跡を確認した。また、クローゼットの扉が破損している箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月19日(水)	当庁執行官室	下妻市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年3月21日(金) 11:00-11:10	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影 ■近隣者から聴取
令和7年3月31日(月) 9:55-10:35	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
令和7年3月31日(月) 16:03-16:05	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() : - :		
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)

←○写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第1号

幅員約12m
市道（1408号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

35-1

42-4

11-1

スチール製物置
約3.5㎡（動産）

（物件2）

3-8

3-7
（物件1）



3-18

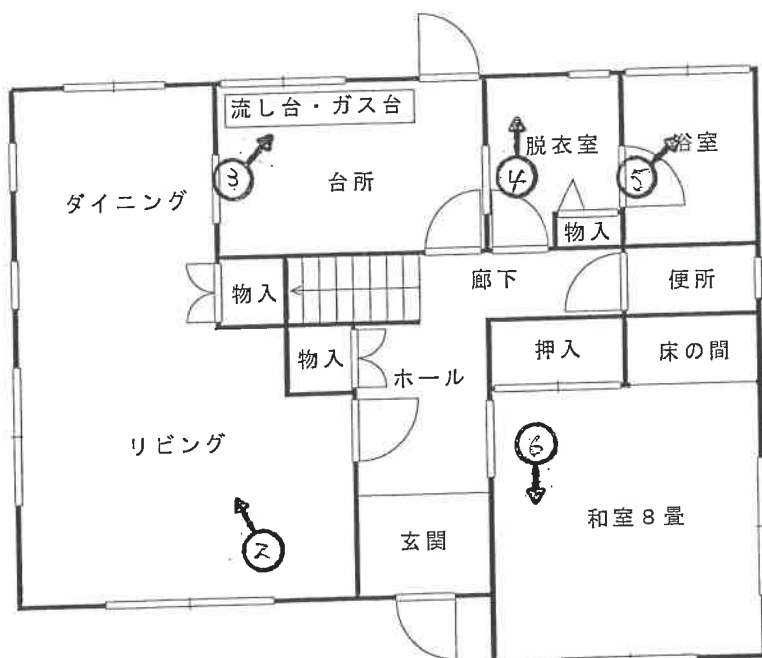
2-9

幅員約6.0m
市道（1511号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

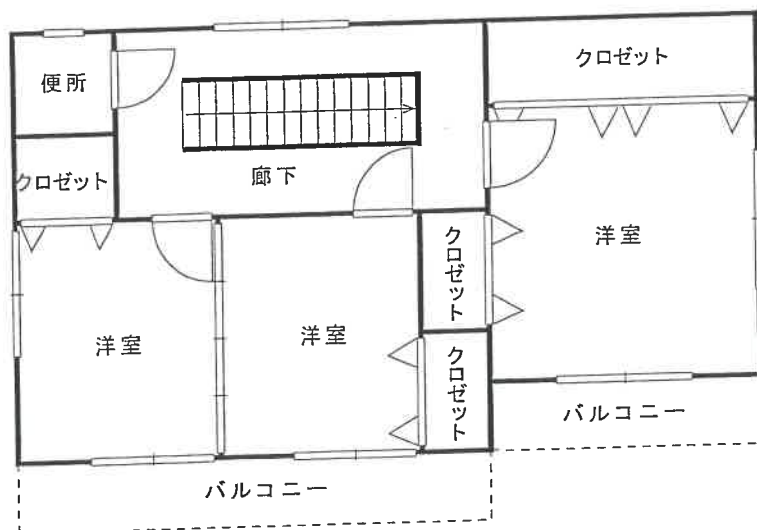
※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/400

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第1号
物件番号	2



1階平面図



2階平面図

←○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



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7年（ケ）第	1号
令和 7年 3月19日	受 命
令和 7年 3月31日	現地調査
令和 7年 4月 7日	評 価
令和 7年 4月 8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 4, 4 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 6 4 0, 0 0 0 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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 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 | 下妻市砂沼新田字新町下 |
| | 地 番 | 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市砂沼新田字新町下 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 6 3 平方メートル
2 階 5 2. 8 9 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	関東鉄道常総線下妻駅の西方約1.2km（道路距離）に位置する。最寄バス停は「上町」（下妻市コミュニティバス）である。	
付 近 の 状 況	市道沿いに、一般住宅、店舗、アパート、公共施設等が建ち並ぶ混在住宅地域。	
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	都市計画区域内・非線引地域 第1種住居地域 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	西側幅員約12m舗装市道（1408号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南側幅員約6m舗装市道（1511号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 土地価格において角地加算を考慮する。	
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） 駐車スペース部分は道路と概ね等高、その他の部分は道路より約0.5m程度高位となっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガ ス なし 下水道 排水可 （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壤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	1. 上水道について 南側市道（1511号線）に水道管本管（PP50φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径13mmφで引き込まれているとのこと。 2. 下水道について 下水道処理区域内であり、宅内マス設置済み、受益者負担金も完納済みであるが、宅内の接続工事は未了とのこと。宅内の接続工事は利用者の負担で行う必要があるとのこと。 土地価格で減価要因として考慮する。 3. 下妻市洪水ハザードマップ（鬼怒川）によれば、物件の所在地域は、浸水が想定される区域（浸水深3.0m～5.0m未満）に該当している。 4. 道路地番の登記記録 3番1 公衆用道路 358㎡ 所有者：下妻市
---------	--

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 7年 4月 8日新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造スレート葺2階建 屋根 スレートコロニアル葺 外壁 軽量気泡コンクリート板張 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 畳・合板フローリング等 設備 電気・水道
床面積（現況）	1階：71.63㎡ 2階：52.89㎡ 計：124.52㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施工 普通
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。 1階和室の天井に雨漏り跡が見られ、クローゼットの扉が破損している箇所があった。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅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6年9月20日 確認番号：妻第288号 主要用途：一戸建の住宅 工事種別：新築

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	29,600	0.99	197.96	0.90		5,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 下妻（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/101.0 \times 100/66.9 = 29,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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+1

◇地域格差：街路条件▲8.0 交通・接近条件▲3.0 環境条件▲25.0

イ 個別格差：画地条件(方位+2 角地+2)環境条件(供給処理施設の状態▲5)

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	187,000	124.52		0.05	1,160,000

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30年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価5%、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%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1 - 観察減価5%) ÷ 0.05

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	5,220,000	0.50	法定地上権	2,610,000

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	5,220,000	-2,610,000		1.00	0.70	1,830,000
2	1,160,000	+2,610,000	1.00	1.00	0.70	2,640,000
一括価格（合計）						4,470,000

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 下妻（県）-2

所 在：下妻市長塚字赤堀北1 4 2 番 3

地 目：宅地

価 格：20,100円／ m^2 （対前年変動率 -0.50%）

位 置：下妻、1,500m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：269 m^2

供給処理施設：水道, 下水

接 面 街 路：北西 3.8m 市道 北東側道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

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

地图出典：国土地理院 地形图



周辺見取図

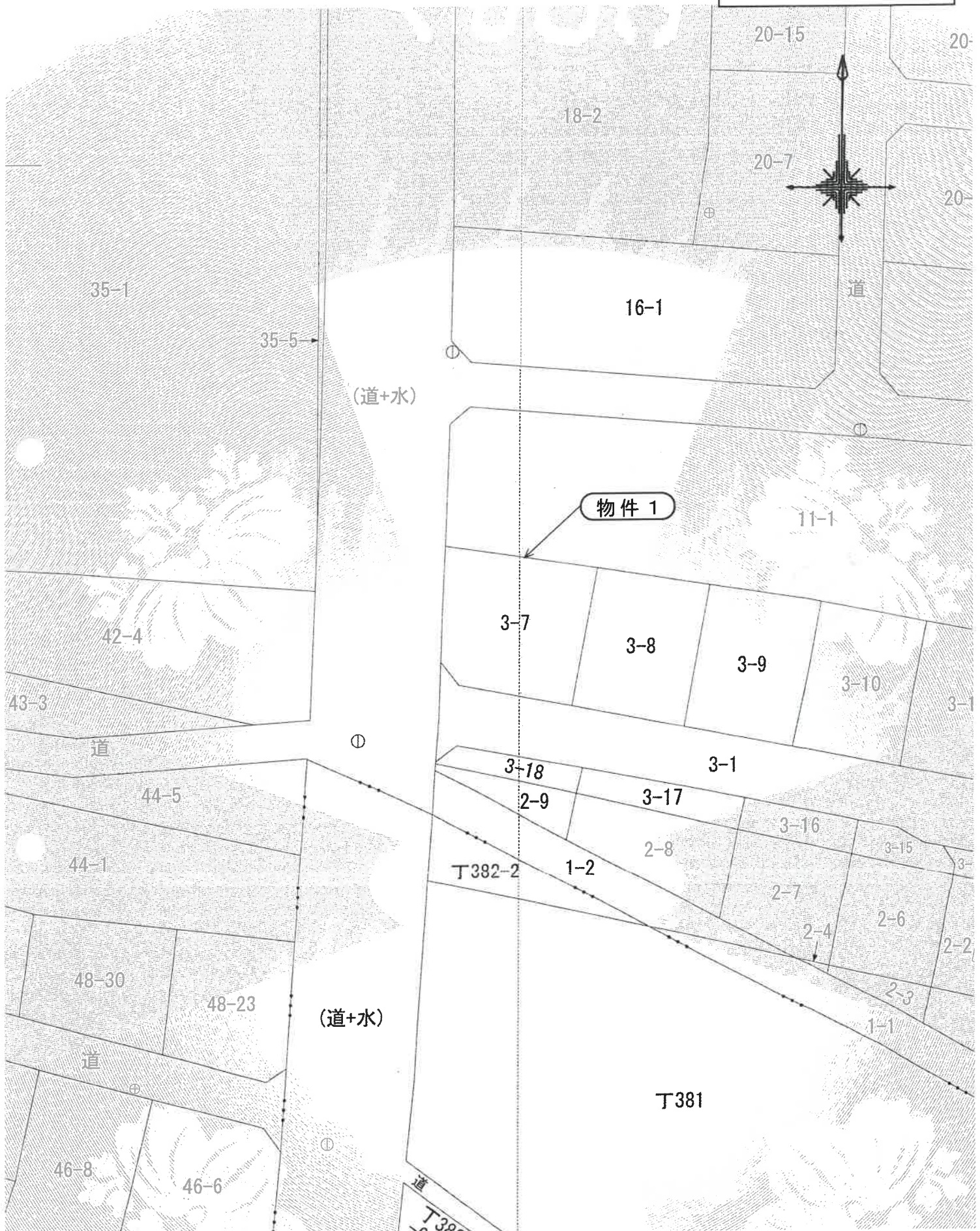
地図出典：国土地理院 GSI Maps

湖南病院

砂沼新田

令和7年(ケ)第1号

公 図 写



縮尺 1 / 500

登記年月日：平成7年4月23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6年12月16日 水戸地方裁判所下妻支局

登記官

整理番号 503516

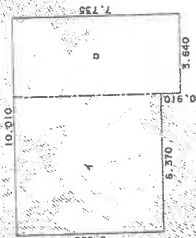
各階平面図

家屋番号 3番7

建物図面

建物の所在 下妻市大字砂沼新田字新田下3番地7

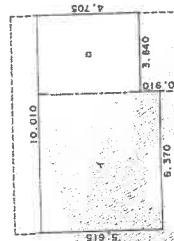
1 階



求積表

イ	6.825 X 6.370	=	43.475250
ロ	7.735 X 3.640	=	28.155400
合計			71.630650
床面積			71.63 m ²

2 階



求積表

イ	5.615 X 6.370	=	35.767550
ロ	4.705 X 3.640	=	17.126200
合計			52.893750
床面積			52.89 m ²

H17.4.23

作製者

縮尺

1/260

申請人

縮尺

1/500

(単位はメートル)

建物図面・各階平面図写

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第1号



幅員約12m
市道（1408号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

35-1

42-4

11-1

スチール製物置
約3.5㎡（動産）

（物件2）

3-8

3-7
（物件1）

駐車
スペース

3-18

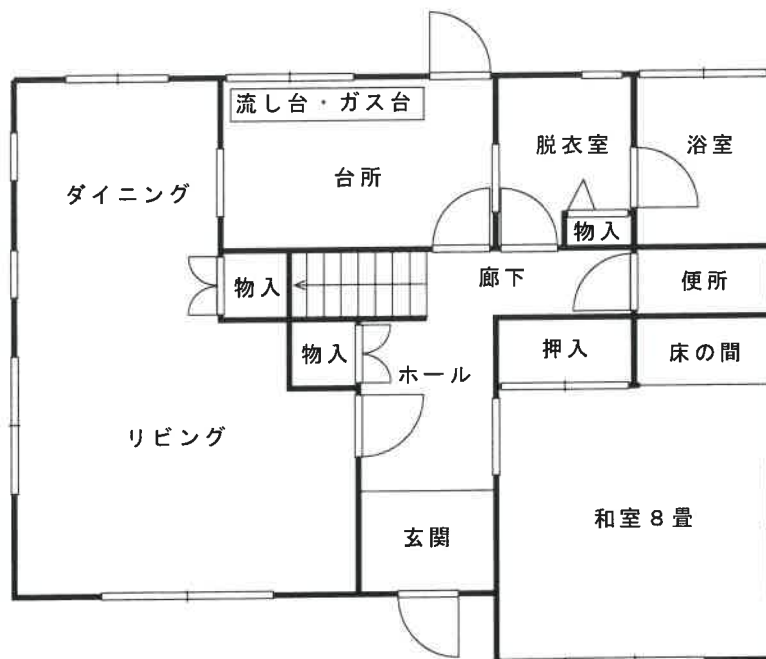
2-9

幅員約6.0m
市道（1511号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

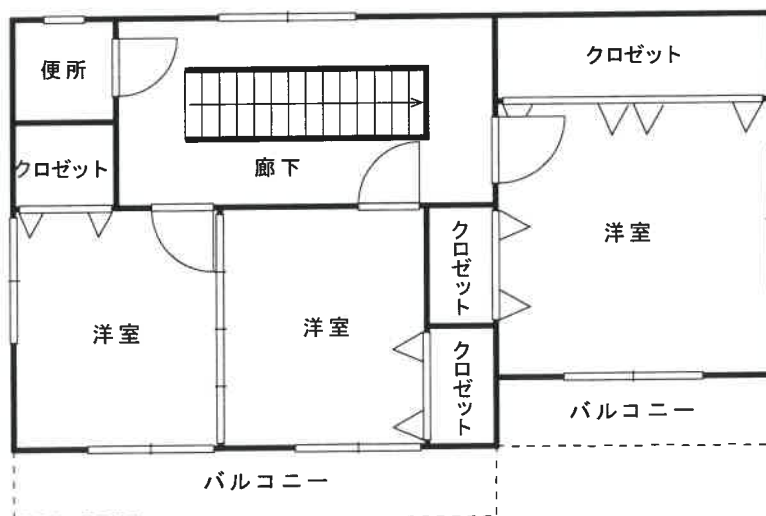
※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/400

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第1号
物件番号	2



1 階平面図



2 階平面図

※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