

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 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 猿島郡境町大字伏木字北原 |
| | 地 番 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町大字伏木字北原 1 3 8 3 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 2 3 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 | 猿島郡境町大字伏木字北原 |
| | 地 番 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町大字伏木字北原 1 3 8 3 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 2 3 平方メートル |

令和 7 年（ヌ）第 6 号
令和 7 年 3 月 1 9 日受理
令和 7 年 4 月 2 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 | 猿島郡境町大字伏木字北原 |
| | 地 番 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町大字伏木字北原 1 3 8 3 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5. 2 3 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
{	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	1 本件物件には誰も住んでいません。 2 所有者のことは何も分かりません。

(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、現場の状況や近隣者の陳述、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、経年相当の損傷のほか、床の損傷、床沈みがある箇所があった。また、ゴミ等で床の状況を確認することが出来ない部屋や、ドアが取り外されている部屋があった。

(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	境町に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年3月21日(金) 14:00-14:10	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影 ■近隣者から聴取
令和7年3月26日(水) 15:30-15:50	物件所在地	■全戸不在 ■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() : - :		
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7年3月26日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わ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。		

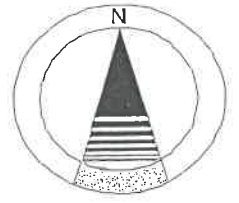
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

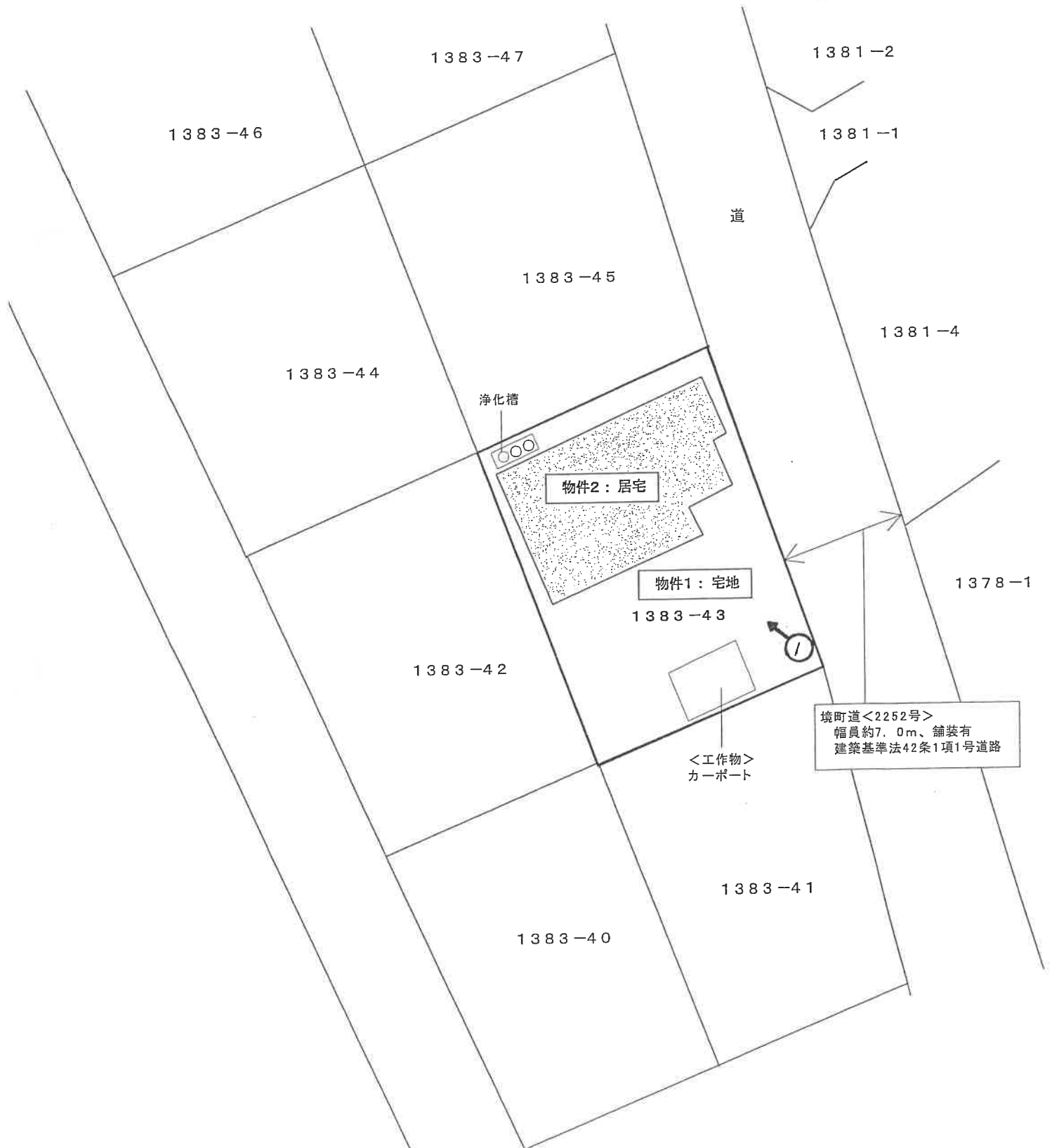
土地建物位置関係図

令和7年(又)第6号

←○写真撮影位置方向



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。

(6 枚目)

物件2： 居宅

建物間取図 (略 図)

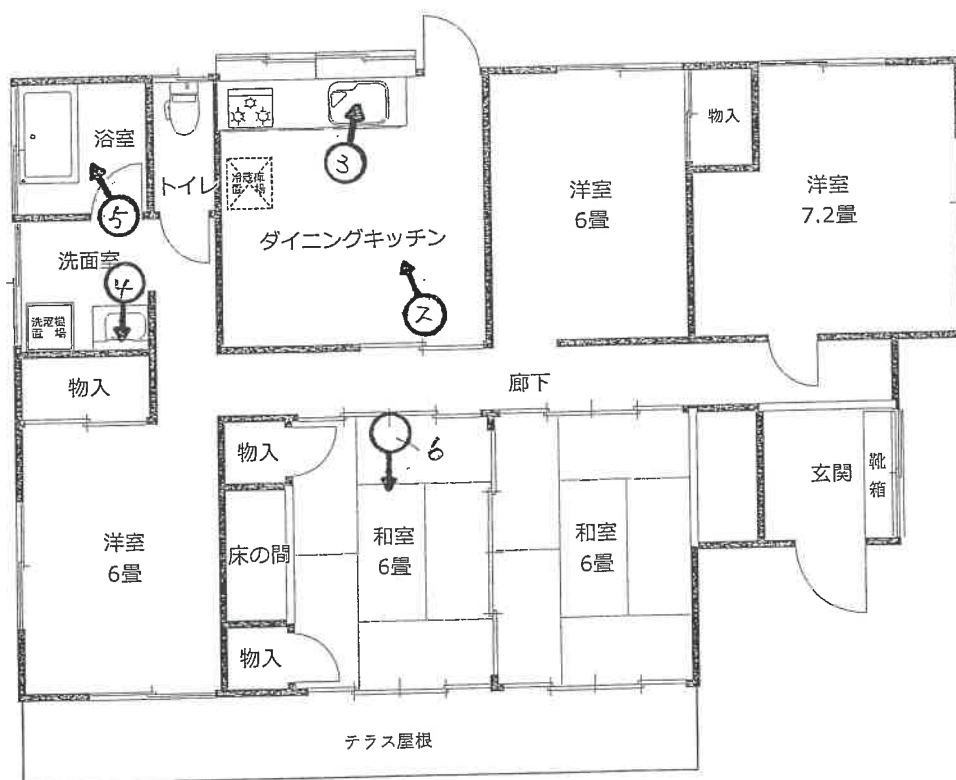
令和7年(又)第6号

木造スレート葺平家建



縮尺1 / 100

床面積 95.23 m² (登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(7 枚目)



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7年（ヌ）第 6号
令和 7年 3月19日 受 命
令和 7年 3月26日 現地調査
令和 7年 4月11日 評 価
令和 7年 4月16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

藤沼 宏明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 0 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 建物の内訳価格は物件 1 の土地利用権等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 5 8 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 地目積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所家屋番 種号類 構造積 床面積	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 | 猿島郡境町大字伏木字北原 |
| | 地 番 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町大字伏木字北原 1 3 8 3 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 3 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 2 3 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	東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン） 「東武動物公園」駅の北東方約15km（道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス便なし 境町役場の南東方約3.3km 森戸小学校の北方約2.4km 境第二中学校の北方約100m カスミ境大橋店の東方約3.1km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道354号の北側背後にあって、一般住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域である。周辺には平地林や畑が介在するが、家屋の連たん度は保たれている。境町の市街化調整区域内の宅地にあつては、ほぼ中位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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし 該当なし 区域指定なし
画 地 条 件	間口：（北東側）約19m 奥行：約14m 形状：ほぼ長方形地 規模：272.67㎡＜登記＞ （現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（北東側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 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	（北東側）境町道＜2252号＞ ：幅員約7.0m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。	

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】なし ※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。
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訂は行わない）。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（境町建設農政部上下水道課水道担当調べ） 担当者によると、上水道の本管については本土地の接面道路の南東方約35mで交差する道路沿いに75^{mm}VP管が布設されており、この本管から接面道路を通じて本土地へ20^{mm}の給水引込管を引き込み、現在13^{mm}で加入しているとの事である。ただし、現在休止中との事である。 (2) 浄化槽について 浄化槽を使用していると思われるが、詳細は不明である。 なお、浄化槽の届出はないとの事である（公益社団法人茨城県水質保全協会検査部調べ）。 (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視認させる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。 (4) 工作物について 工作物であるカーポートが1個存する。 (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おり、浸水深は3.0～5.0m（2階部分まで浸水）となっている。なお、最寄りの避難所は境第二中学校である。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	昭和57年12月27日新築 約42年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 カラー鉄板サイディング 内 壁 板貼、クロス貼 等 天 井 板貼、クロス貼 等 床 畳、縁甲板、クッションフロア 等 設 備 電気・ガス・給排水衛生設備 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明 その他 特になし	
床面積（現況）	延べ95.23㎡＜登記＞ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 5DK 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
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) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課建築関係調べ) ・ 建築確認(昭和57年9月1日付・境第110号) →店舗(美容室)併用住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 再建築の可否について(境町建設農政部都市計画課調べ) 担当者によると、都市計画法43条建築許可(昭和57年8月3日付・第1101号、立地基準：同法34条1号店舗(美容室店舗併用住宅)により建築した建物である。 ただし、現況の建物が住宅であり、開発許可及び建築確認上の用途と異なっており、用途違反の可能性が高い。 よって、本土地上に現況の用途である住宅ないし美容室店舗併用住宅を再建築するには、別途開発許可を得る必要があるとの事である。 これにより、再建築するに際し、新たに開発許可を得ることで、市場参加者が限定されることから、そのリスク減価を▲20%とし、物件2建物の市場性修正を0.80とした。 (3) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、経年相応に老朽化及び損傷の程度が進行しているほか、床の損傷や床沈みがする箇所等があった。また、ゴミ等で床の状況を確認することができない部屋や、ドアが取り外されている部屋があった。 よって、これらの損傷等については、観察減価にて考慮した。 また、雨漏りやシロアリ被害、建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細調査を経ないと確定できない。 (4) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,200	1.00	272.67	0.80	2,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨城境-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/99.0 = 10,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲1.0(道路幅員)

イ 個別格差：格差なし±0.0

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態のほか物件2建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
2	150,000	95.23	0.02	290,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数42年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率3%，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3% + (1-3%) × (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40%) = 0.02

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、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
1	2,220,000	0.35	法定地上権	780,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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
1	2,220,000	-780,000		1.00	0.70	1,010,000
2	290,000	+780,000		0.80	0.70	600,000
一括価格（合計）						1,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：＜物件2＞再建築リスク▲20

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 茨城境-5

所 在：茨城県猿島郡境町大字伏木字関根3532番1
地 目：宅 地
価 格：10,100円／ m^2
位 置：東武伊勢崎線「東武動物公園」駅の北東方約15km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：453 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西6.0m町道(中間画地)
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面 各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

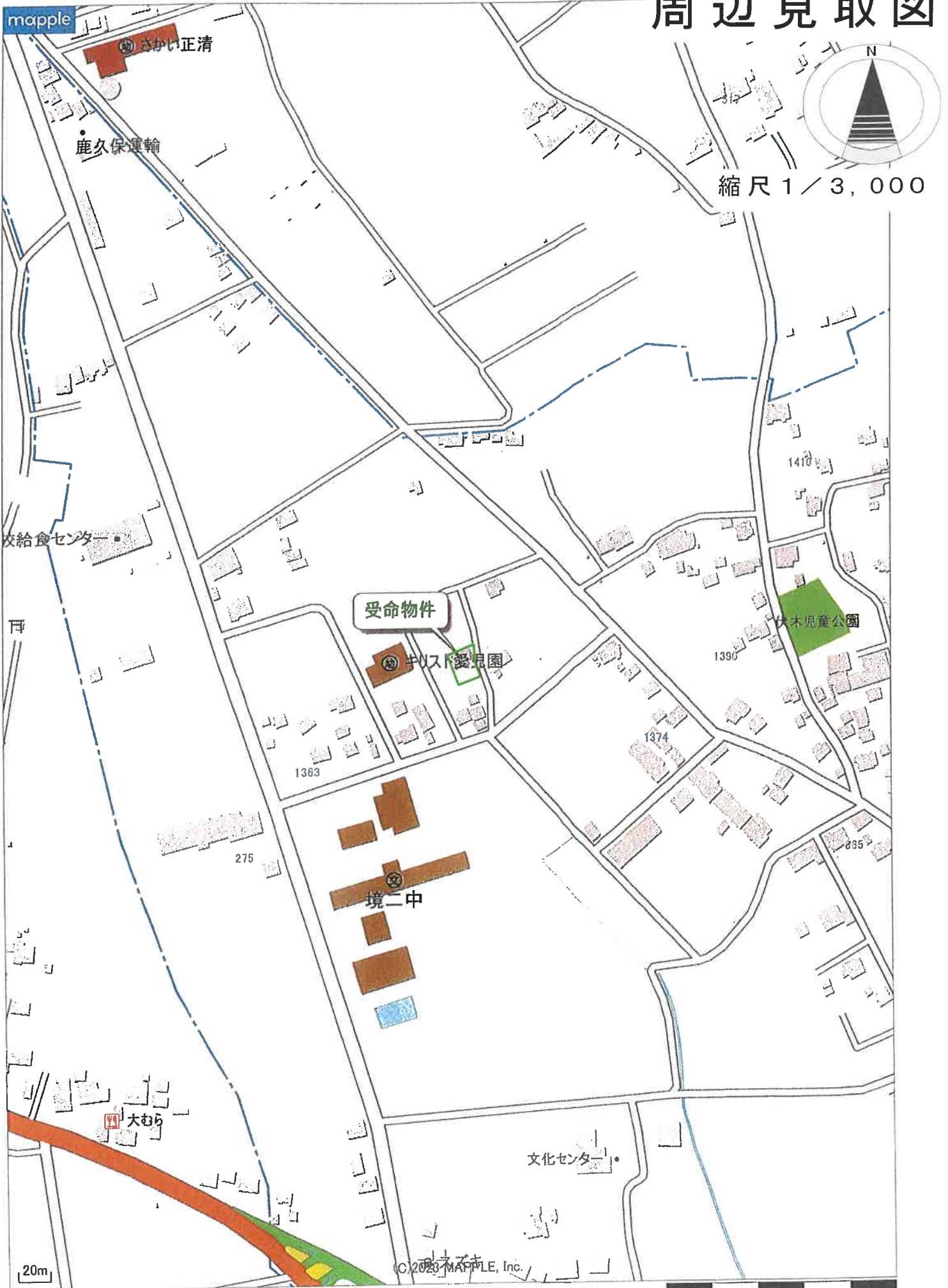
物件位置図



1:30,000 相当

地図上の1センチは約300メートル

周辺見取図

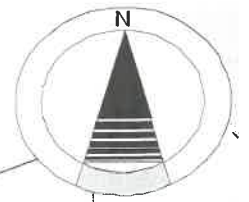


1:3,000 相当

地図上の1センチは 約30メートル

地図（法第14条第1項）写

物件 1

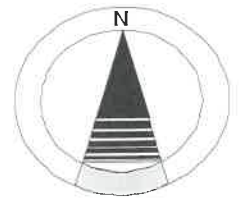


縮尺 1 / 500

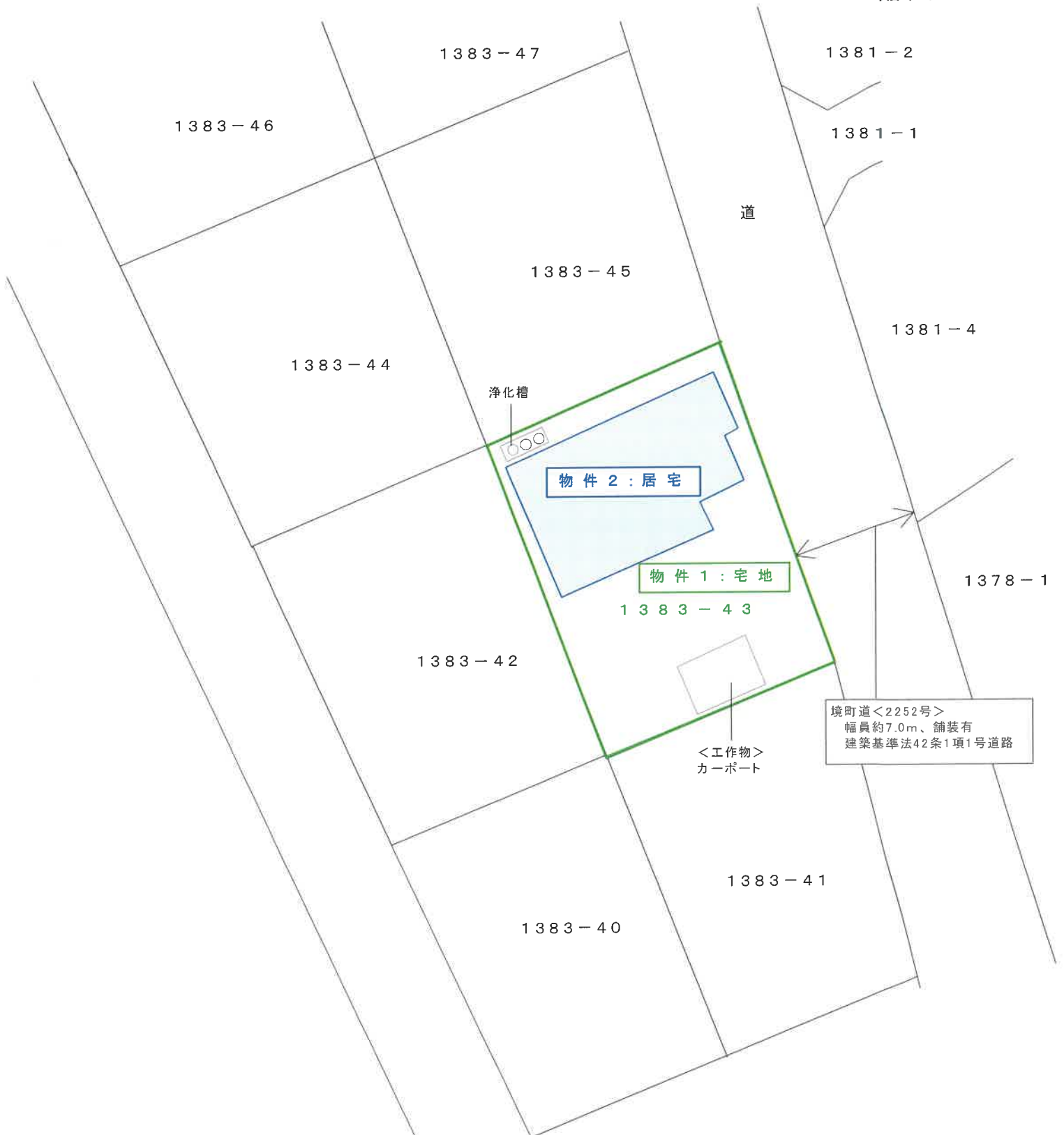


土地建物位置関係図

令和7年(又)第6号



縮尺 1/300

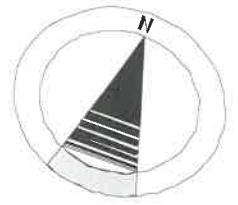


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図 (略 図)

令和7年(ヌ)第6号

木造スレート葺平家建



縮尺1/100

床面積 95.23㎡(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。