

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	570,000 456,000		114,000	10,204	不明



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 桜川市真壁町飯塚字四番耕地 |
| | 地 | 番 | 204番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 115.70平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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】

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	桜川市真壁町飯塚字四番耕地
	地	番	204番2
	地	目	宅地
	地	積	115.70平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 5 月 1 日受理
令和 7 年 6 月 **4** 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部

執行官 溝 井 隆 夫

(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 | 桜川市真壁町飯塚字四番耕地 |
| | 地 | 番 | 204番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 115.70平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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) ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり
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 ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ 上記の者が本土地を現況地目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	1 本土地は雑草が繁茂し、地表のすべてを確認することができなかった。 2 本土地の一部が盛土状となっていた。
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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者会社代表者) 回答書	1 本土地について、隣地との境界の争いはない。 2 本土地上での事件や事故はない。 3 本土地について、埋設物や土壌汚染、地表に産業廃棄物が置かれている等の問題はない。 4 本土地は誰にも貸していない。 (令和7年5月10日付回答書記載内容)

(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 本件各物件の状況は、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 本件土地の占有状況については、現場の状況、所有者からの回答書記載内容、課税証明書の記載等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

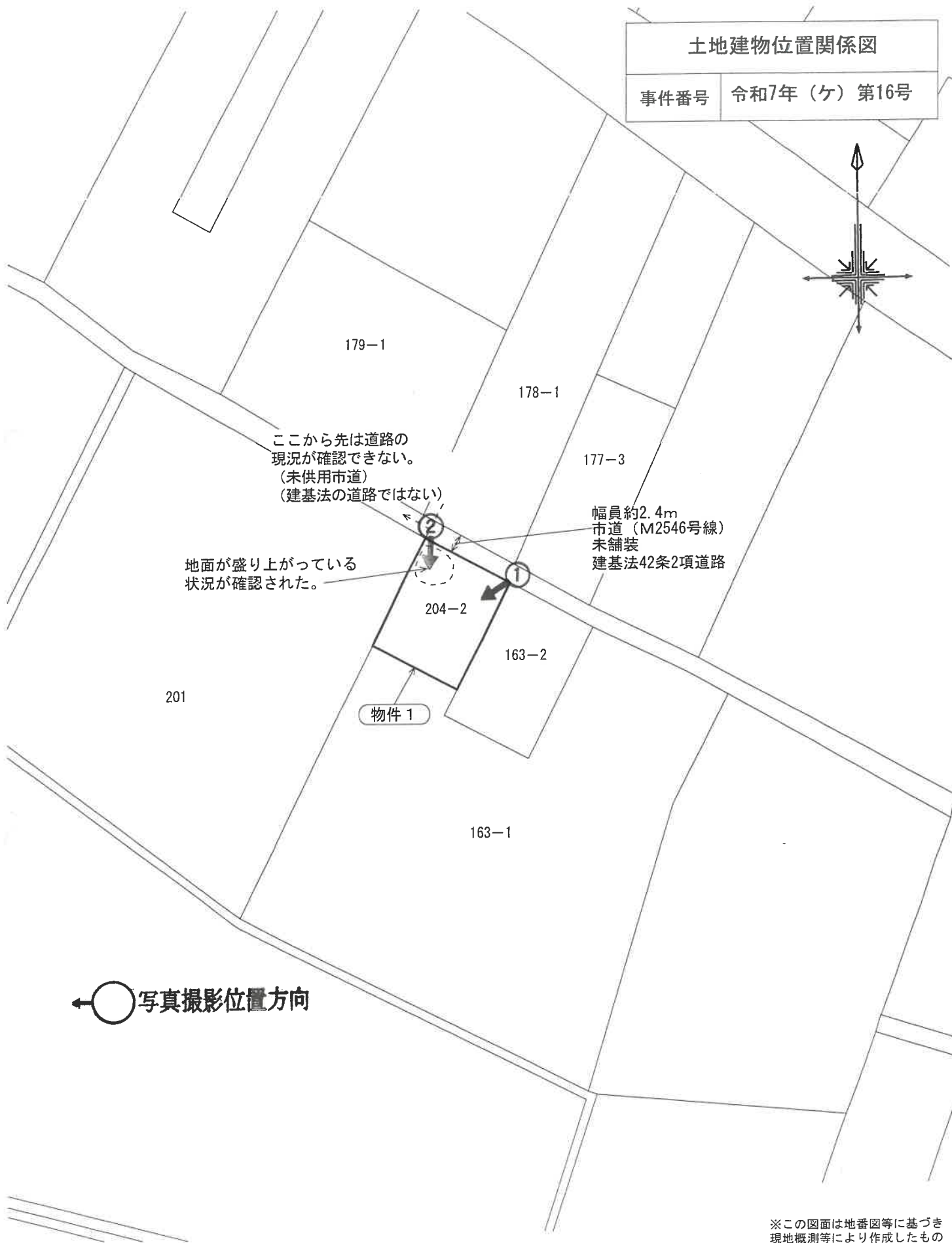
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 4 枚目）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 5 月 1 日(木)	当 庁	桜川市に対し公課証明書等交付申請書送付（回答あり）
令和7年 5 月 2 日(金) 10：00－10：10	物件所在	■物件確認 ■写真撮影
令和7年 5 月 2 日(金)	当 庁	所有者会社へ照会書面送付（回答あり）
令和7年 5 月 14日(月) 13：50－14：10	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 約1/500

①



②



令和 7年（ケ）第 16号
令和 7年 5月 1日 受 命
令和 7年 5月14日 現地調査
令和 7年 5月29日 評 価
令和 7年 5月30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

番号	評 価 額
物件1	金 570,000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、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 地目 地積	桜川市真壁町飯塚字四番耕地 204番2 宅地 115.70m ²	

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	J R水戸線岩瀬駅の南方約10 k m（道路距離）に位置する。 最寄りバス停は「真壁高校」である。	
付 近 の 状 況	一戸建て一般住宅が建ち並び、畑も介在する住宅地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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	北東側幅員約2.4m未舗装市道（M2546号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） ※物件1土地の北西端まで建築基準法第42条第2項道路と判定すること。（茨城県県西県民センター建築指導課調べ） ※土地価格においてセットバック減価を考慮する。	
土地の利用状況等	全面に雑草が繁茂した未利用地の状態であり、北西側の一部の地面が盛り上がった状態となっていた。	
供 給 処 理 施 設	上水道 なし 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 北東側市道（M2546号線）に水道管本管は敷設されていないとのこと。 物件1土地の南東方約60m先に敷設されている水道管本管から個人管を新たに敷設する必要があるとのこと。 2. 下水道について 公共下水道の処理区域であり、北東側市道（M2546号線）に排水管が敷設されているが宅内弁は設置されていないとのこと。下水道を使用するためには、受益者負担金を納入し、宅内枳設置及び宅内接続工事を利用者負担で行う必要があるとのこと。 3. 建築物の新築等についての届出対象について 「桜川市景観計画」の規定により、届出対象行為をしようとする者はあらかじめ市への届出が必要であるとのこと。 4. 埋設物等のリスクについて 物件1土地については全面に雑草が繁茂した状態のため地表面を目視確認できなかった。 物件1土地の北西側の一部の地面が盛り上がった状態となっているなど、埋設物等の存在リスクを否定し得ないため、市場性修正で考慮する。 5. 洪水ハザードマップについて 桜川市洪水ハザードマップによれば、物件の所在地域は想定浸水深が3.0～5.0mの区域に該当している。
---------	--

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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,100	0.60	115.70		910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 桜川-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/102.0 \times 100/124.7 = 13,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+2

◇地域格差：街路条件+5.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：画地条件(方位+1 規模（過少）▲10 セットバック減価▲7)環境条件(供給処理施設の状態▲30)

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 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	910,000			0.90	0.70	570,000
一括価格（合計）						570,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4頁記載事由による市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 桜川-4

所 在：桜川市真壁町飯塚字参番耕地 1 2 8 番 6
地 目：宅地
価 格：16,700円／ m^2 （対前年変動率 -0.60%）
位 置：岩瀬 11 k m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：322 m^2
供給処理施設：水道, 下水
接 面 街 路：北7.5m市道 背面道
用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、店舗等が混在する住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

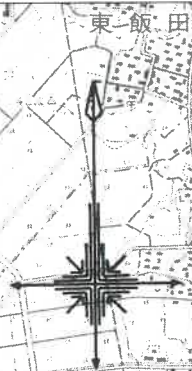
公図写

土地建物位置関係図

以 上

地圖出典：國土地理院 地形圖

地圖出典：國土地理院 地形圖



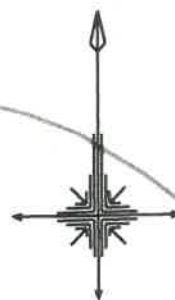
物件

地價公示標準地

縮尺 1/25000

周辺見取図

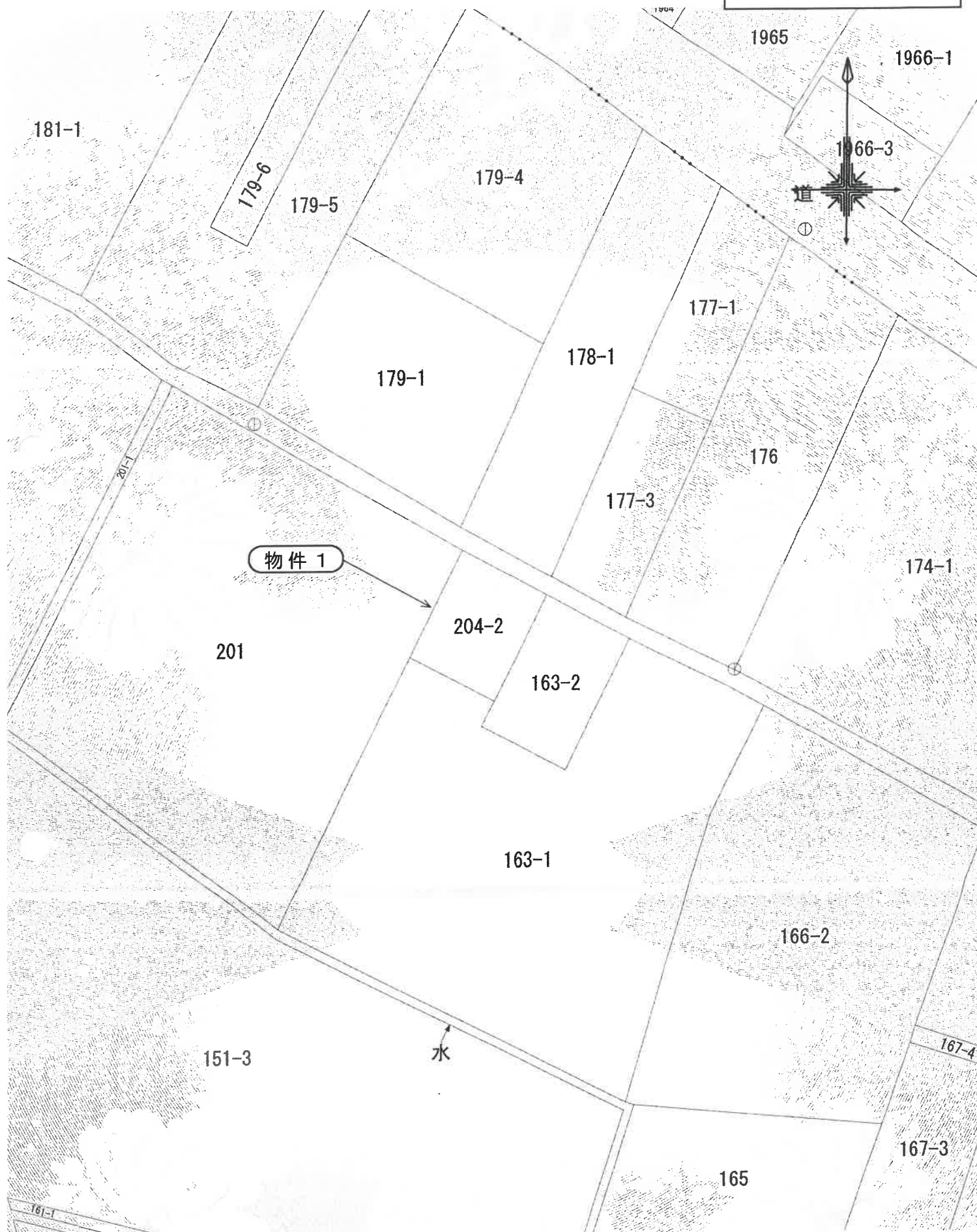
地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和7年(ケ)第16号

県立真壁高等学校

公 図 写



縮尺 1/500

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第16号



179-1

178-1

177-3

ここから先は道路の
現況が確認できない。
(未供用市道)
(建基法の道路ではない)

幅員約2.4m
市道（M2546号線）
未舗装
建基法42条2項道路

地面が盛り上がっている
状況が確認された。

204-2

163-2

201

物件 1

163-1

※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1/500