

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 7日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 吉 田 聡

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 8月 26日から 令和 8年 9月 2日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 9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 8年 9月 30日 午前 9時50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 8年 9月 11日から 令和 8年 9月 11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 8月 7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 | 筑西市下川島字下河原 |
| | 地 | 番 | 718番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 381.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市下川島字下河原 |
| | 地 | 番 | 719番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 151.15平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の下記未登記建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 約298平方メートル

2階 約94平方メートル

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1, 2】

本件共有者A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 筑西市下川島字下河原
地 番 7 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 1 . 2 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 筑西市下川島字下河原
地 番 7 1 9 番
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

令和7年（ケ）第58号
令和7年8月18日受理
令和7年9月12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 筑西市下川島字下河原
地 番 718番1
地 目 宅地
地 積 381.20平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 筑西市下川島字下河原
地 番 719番
地 目 宅地
地 積 151.15平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6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1, 2
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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(A) ☐ 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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1, 2 関係)	
所 在	筑西市下川島字下河原 7 1 8 番地 1、7 1 9 番地
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 2 9 8 m ² 2 階 約 9 4 m ²
所 有 者	■土地所有者 (A) □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和 4 0 年ころ (家屋公租公課証明書の記載による) □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

(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
■ C (共有者)	1 本件土地にある居宅はAの所有で、私達が住んでいます。本件土地を誰かに貸したりしていません。 2 土地の境界で問題となっていることはありません。 3 本件土地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。 4 今から17年くらい前に居宅の2階部分が火事になったことがあります。また、平成27年9月に起きた鬼怒川の水害では、1階の天井くらいまで浸水しました。 5 敷地にある廃棄物等は、叔父が勝手に置いているものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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、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

(5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8月18日(月)	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8月26日(火)	当庁執行官室	所有者らに対し照会書送付、回答書一部受領
令和7年8月27日(水) 15:05-15:07	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年9月1日(月) 8:40-10:05	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Cから聴取
令和7年9月1日(月) 14:05-14:20	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 ■建物登記全部事項証明書交付申請 (建物登記なし)
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 を立ち合わせ、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

(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第58号

【目的外建物】※未登記

種類: 居宅、

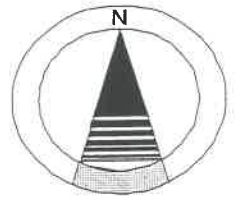
構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、

床面積: 1階約298㎡、2階約94㎡、延べ約392㎡

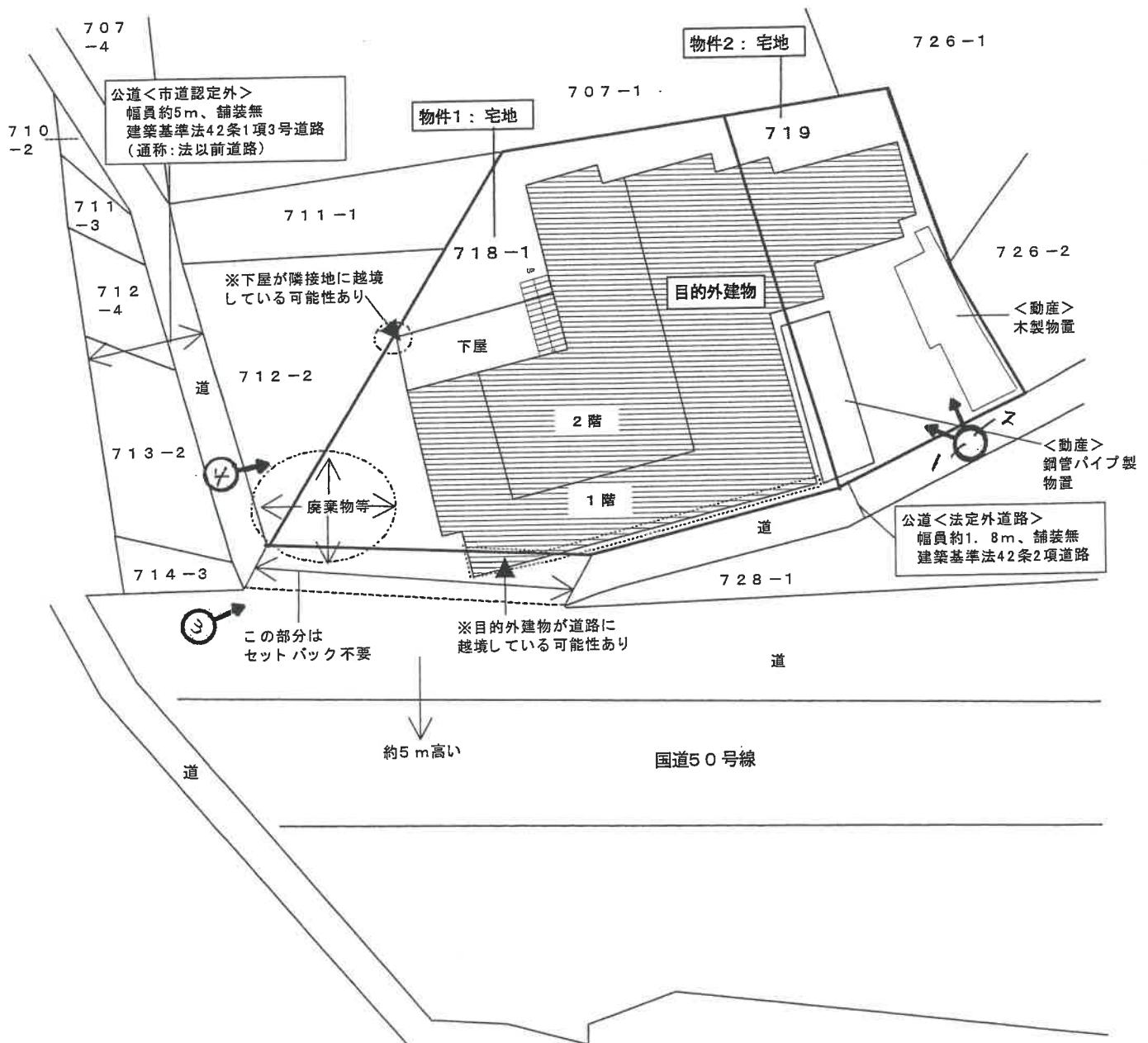
(評価人概測床面積)

築年: 昭和40年月日不詳新築

(家屋公租公課証明書による)



縮尺1/300



←○写真撮影位置方向

※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。

(7枚目)



写真 1

目的の外建物



写真 2

目的の外建物



写真 3

目的外建物



写真 4

目的外建物

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 8年 6月11日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 吉 田 聡

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月 12日
評価人

藤 沼 宏 明



物 件 目 録

1 所 在 筑西市下川島字下河原

地 番 718番1

地 目 宅地

地 積 381.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 筑西市下川島字下河原

地 番 719番

地 目 宅地

地 積 151.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



令和 7年（ケ）第 58号
令和 7年 8月18日 受 命
令和 7年 9月 1日 現地調査
令和 7年 9月22日 評 価
令和 7年 9月26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 昭 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 190, 000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	850, 000円
物件2（土地）	金	340, 000円

◎物件1・2の土地価格は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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
1	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
2	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
特記事項			
・本土地上には目的外建物が1棟存する。			

物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市下川島字下河原
- 地 番 718番1
- 地 目 宅地
- 地 積 381.20平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
- 共有者 B 持分6分の1
- 共有者 C 持分6分の1
- 共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 筑西市下川島字下河原
- 地 番 719番
- 地 目 宅地
- 地 積 151.15平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
- 共有者 B 持分6分の1
- 共有者 C 持分6分の1
- 共有者 D 持分6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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 水戸線「川島」駅の南西方約600m（道路距離、以下同じ） バス停「川島駅（筑西・下妻広域連携バス）」の南西方約600m 筑西市役所川島出張所の南西方約620m 川島小学校の南西方約2.0km 下館西中学校の南西方約3.2km TAIRAYA川島店の北西方約730m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、川島駅から徒歩約8分前後、一般住宅のほか事業所等も混在する住宅地域である。河川敷に隣接し、狭隘な道路沿いに住宅等が建て込んでいることから、周辺の住宅地域に比べ居住環境は劣っている。川島駅徒歩圏の住宅地域にあっては、「中の下」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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 該当なし 法22条区域 ※特記事項(1)
画 地 条 件	【物件1・2一体地】 間口：（南～南東側）約38.5m 奥行：約16～20m 形状：やや不整形地 規模：計532.35㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人概測地積と登記地積とは著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（南～南東側道路に接面する）中間画地 高 低 差：接面道路及び隣接地とほぼ等高	
接面道路の状況	（南～南東側） 南東側 公道＜法定外道路＞ ：幅員約1.8m、舗装無、 建築基準法42条2項道路に該当※特記事項(2) 南側 国道50号の道路敷の一部である。 なお、供用されている国道50号は本土地より約5m高い陸橋にある。 ○系統、連続性は劣る。	
土地の利用状況等	土地所有者(A)が本土地上に、目的外建物を所有し、占有している。※特記事項(3) ◎敷地範囲 目的外建物 物件1・2の全部(計532.35㎡)→法定地上権成立 ○法定地上権の成否は不明であるが、評価上はこれが成立するものと判断した。	

供給処理施設	【上水道】なし ※特記事項(4) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※特記事項(5) (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) 法22条区域について （筑西市都市整備部都市計画課調べ） 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。 (2) 建築基準法42条2項道路について （県西県民センター建築指導課調べ） 担当者によると、建築基準法42条2項道路に該当するのは南東側公道（法定外道路）のみであり、南側道路（国道50号の道路敷）の部分については該当しないのでセットバックは不要との事である ＜協議日：令和7年8月28日、協議番号：第1769号の2＞。 これにより、セットバック面積を約24.8㎡と判定した。 また、北西側隣接地である711番1、712番2が接面する道路は建築基準法42条1項3号道路（通称：法以前道路）に該当するとの事である ＜協議日：令和7年8月28日、協議番号：第1769号の1＞。 (3) 目的外建物について 下記の未登記の目的外建物が1棟存する。 種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、 床面積：1階約298㎡・2階約94㎡、延べ約392㎡ 建築時期：昭和40年月日不詳新築（家屋公租公課証明書による） ○所有者：土地所有者(A) ・建築確認及び工事完了後の検査済証はなし ・本土地と道路区域及び北西側隣接地との境界が判断しにくいことから、目的外建物が南～南東側道路に、北西側の下屋も北西側隣接地（712番2）にそれぞれ越境している可能性がある。 【建付減価について】 老朽化が著しく建替時期に近い将来到来していると判定されることから、本件では建物取壊しを考慮した建付減価を行うものと判断した。 (4) 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、本土地に引き込みできる上水道の本管はない

特 記 事 項	との事である。 よって、井戸を使用していると思われるが、詳細は不明である。 (5) 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、本土地周辺は下水道が使用できる区域には該当していないとの事である。 よって、汲み取り式トイレないし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、浄化槽についての届出はなかった（公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ）。 (6) 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うかがわ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。 (8) 市場性修正について 目的外建物があることで、①建物所有者との地代交渉に時間的・経済的負担を要すること、②建付地価格から法定地上権を控除した価格に見合う収益性を実現する可能性が低いこと、③将来の完全所有権（更地）回復の期待利益が顕在化しないことにより、市場参加者が限定される。 よって、本件ではそのリスク減価を▲40%とし、市場性修正を0.60とした。 (9) 動産等について 動産である木製物置が1個、鋼管パイプ製物置が1個ある。このほか廃棄物等が本土地と南側道路、北西側隣接地（712番2）にまたがって存する。 (10) 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5.0～10.0m（2階の屋根以上が浸水）となっている。 また、共有者（C）の陳述によると、平成27年9月に起きた鬼怒川の水害では、1階の天井くらいまで浸水したとの事である。 (11) 河川保全区域について （国土交通省関東地方整備局下館河川事務所占用調整課調べ） 担当者によると、本土地周辺は河川保全区域の指定はされていないとの事である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	底地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,400	0.83	381.20	0.63	3,670,000
2	18,400	0.83	151.15	0.63	1,450,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 筑西(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/98.0 \times 100/146.1 = 18,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位▲2(西<南～南東)

◇地域格差：街路条件+9.0(道路幅員、連続性、舗装の有無)

環境条件+34.0(居住環境・利便性等、上水道・下水道の有無)

イ 個別格差：<物件1・2一体地として> セットバック減価▲3 形状▲5 規模大減価▲10

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のほか大規模な目的外建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

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 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	3,670,000	0.45	法定地上権	1,650,000
2	1,450,000	0.45	法定地上権	650,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

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) 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	3,670,000	-1,650,000		0.60	0.70	850,000
2	1,450,000	-650,000		0.60	0.70	340,000
一括価格（合計）						1,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物が存する物件▲40

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 地価調査価格 筑西(県)-5

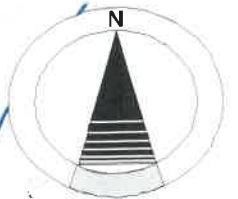
所 在：茨城県筑西市小川字箱ヶ島1479番46
地 目：宅 地
価 格：26,300円／㎡
位 置：J R水戸線「川島」駅の南東方約600m
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：403㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：西側4.0m市道＜中間画地＞
用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域
(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅を主とする住宅地域

第7 附属資料

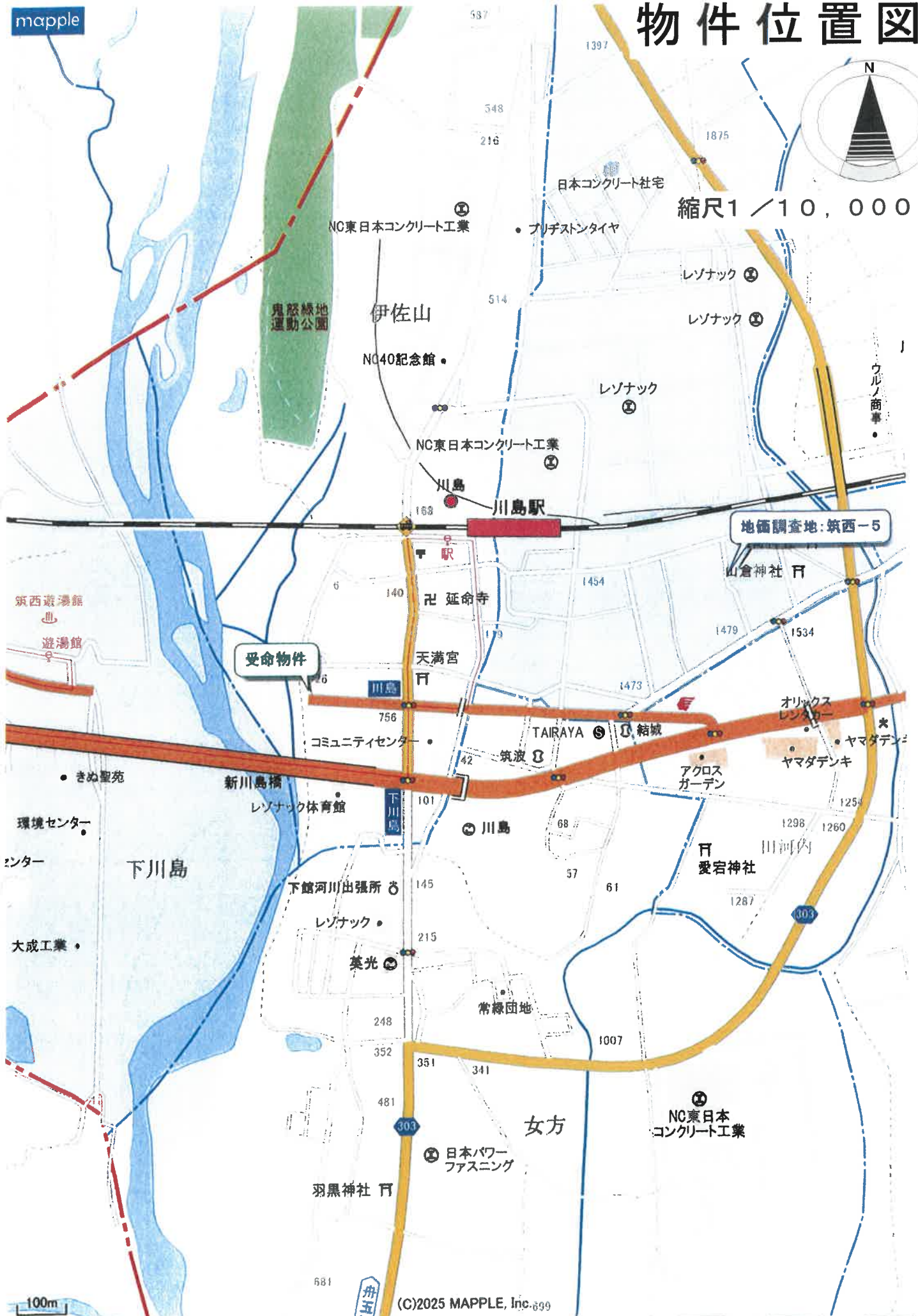
1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項図面)写
4. 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図



縮尺1 / 10,000



1 : 10,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-52号

地図上の1センチは約 100メートル



地図(法第14条第1項) 写

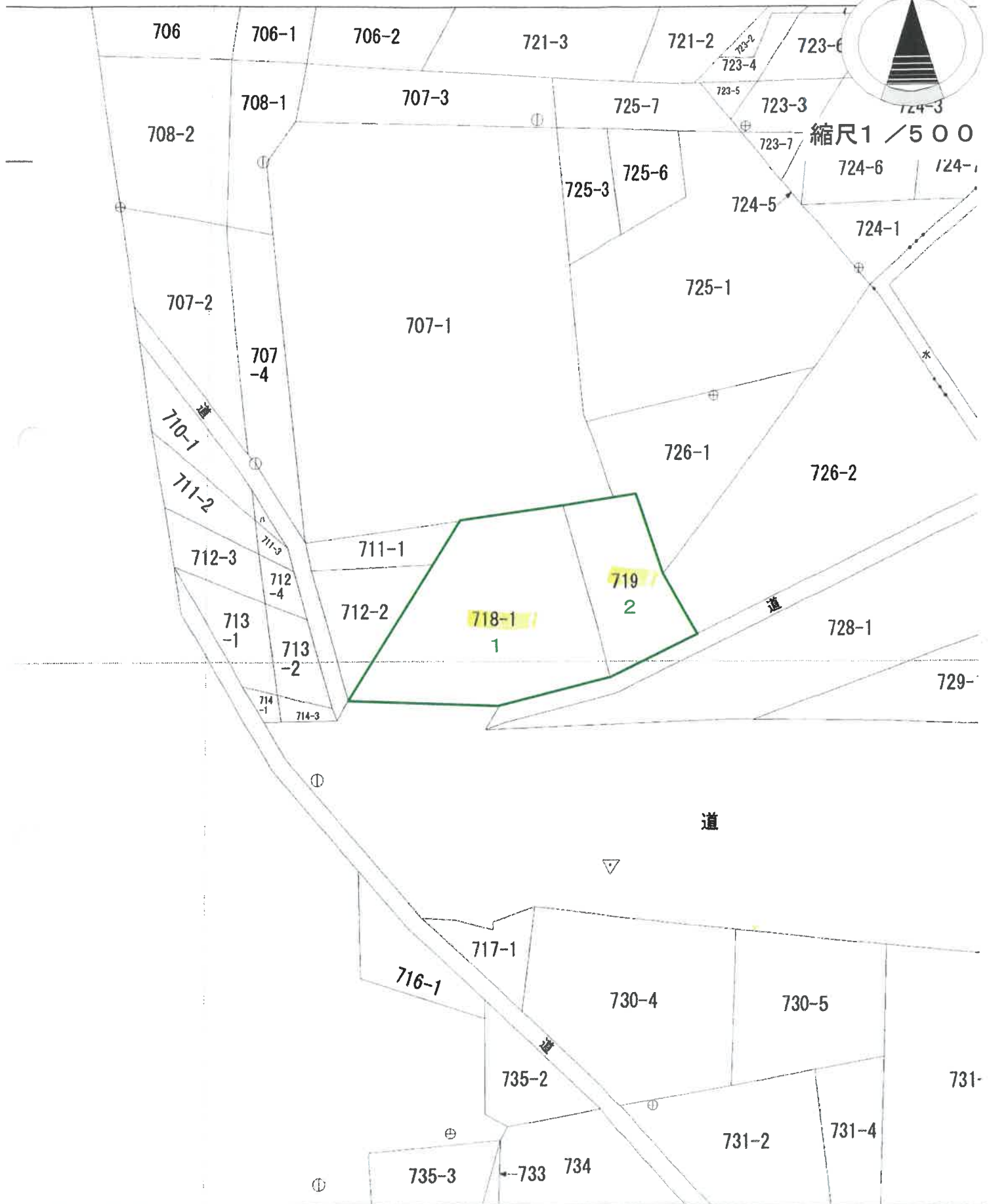
23-1
24-2

△ 710-2

(座標値種別)



縮尺1/500



(座標値種別：測量成果)

地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域

伊佐山
下川島

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第58号

【目的外建物】※未登記

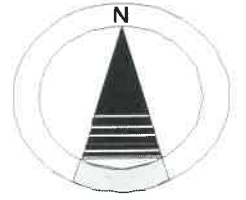
種類: 居宅、

構造: 木造亜鉛メッキ銅板ぶき2階建、

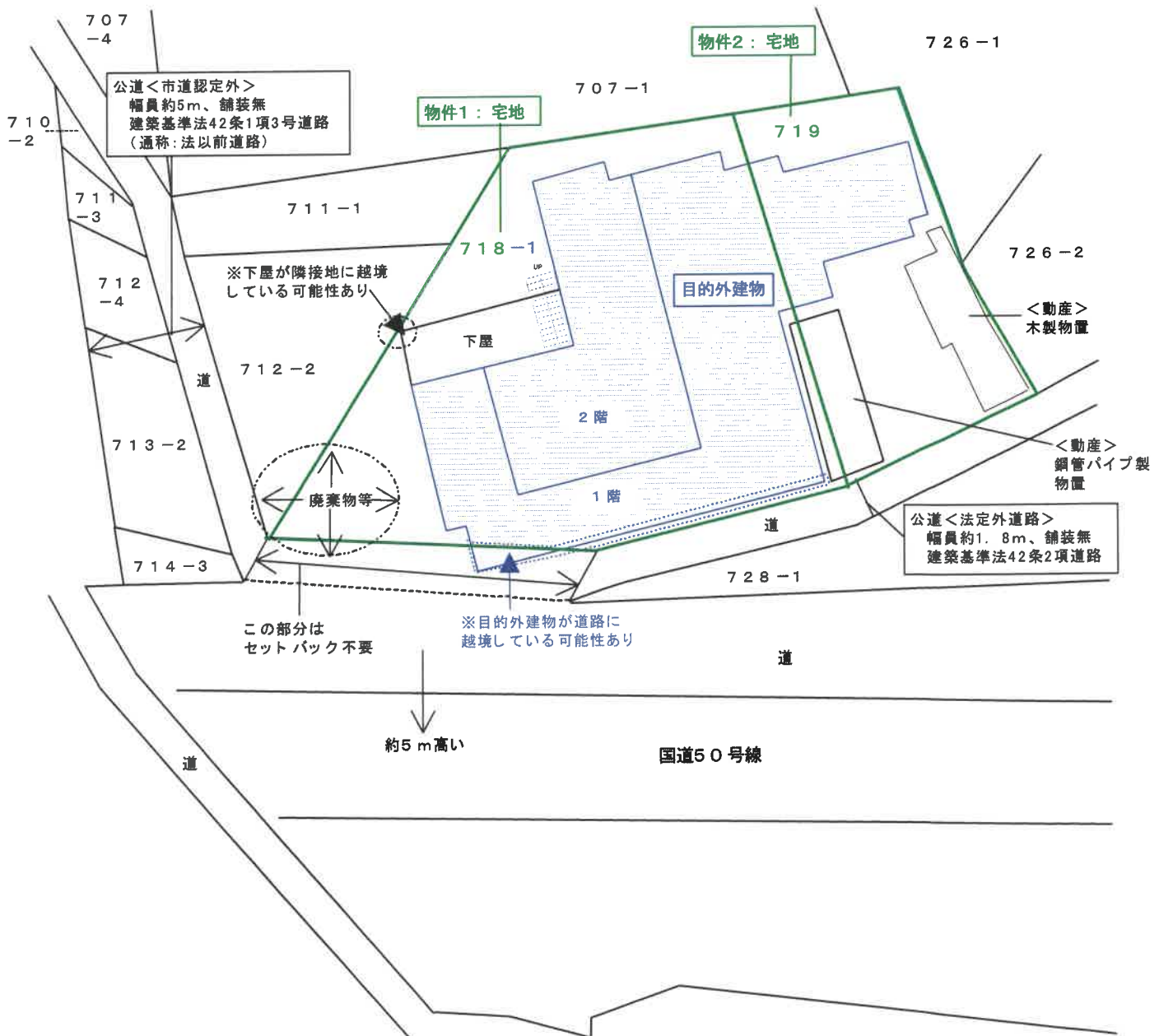
床面積: 1階約298㎡、2階約94㎡、延べ約392㎡
(評価人概測床面積)

築年: 昭和40年月日不詳新築

(家屋公租公課証明書による)



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。