

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 2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10月21日から 令和 8年10月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 4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11月25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11月 6日から 令和 8年11月 6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10月 2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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 700, 000 2, 160, 000	一括	540, 000	25, 930	5, 224
1	1, 290, 000				
2	1, 410, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑西市下川島字下寺野 |
| | 地 番 | 7 9 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市下川島字下寺野 7 9 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 9 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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

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 筑西市下川島字下寺野
地 番 798番3
地 目 宅地
地 積 165.71平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 筑西市下川島字下寺野 798番地3
家屋 番号 798番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和7年（ケ）第25号
令和8年6月12日受理
令和8年7月 **13** 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 筑西市下川島字下寺野

地 番 798番3

地 目 宅地

地 積 165.71平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 筑西市下川島字下寺野 798番地3

家屋 番号 798番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅(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 現在、本件建物には誰も住んでいないと思います。

(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、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)

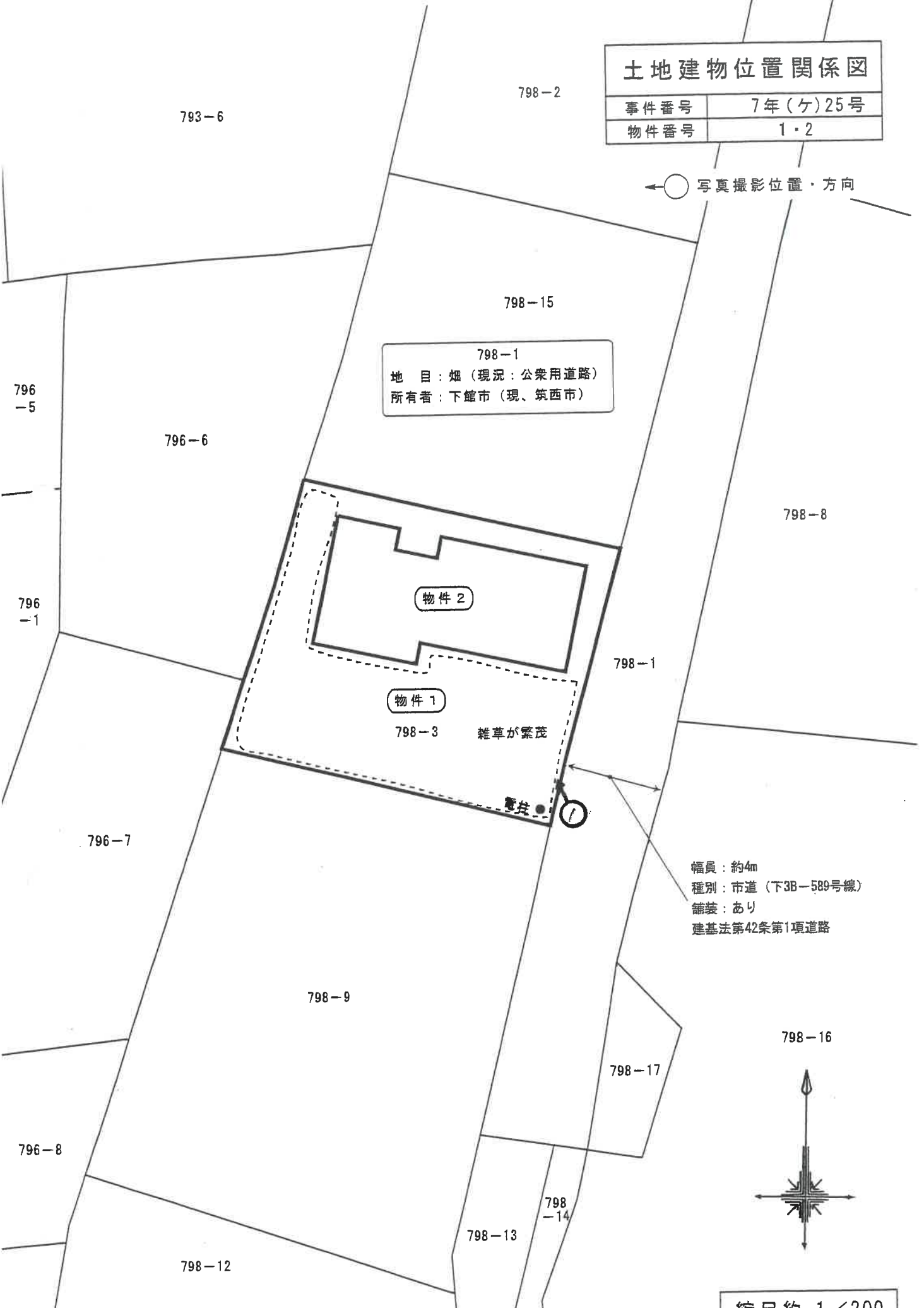
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月12日(金)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和8年6月15日(月) 17:35-17:42	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影 ■近隣者から聴取
令和8年6月17日(水) 15:58-16:01	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和8年7月1日(水) 12:40-13:05	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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8年7月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)25号
物件番号	1・2

←○写真撮影位置・方向



798-1
地 目：畑（現況：公衆用道路）
所有者：下館市（現、筑西市）

物件2

物件1

798-3 雑草が繁茂

電柱

幅員：約4m
種別：市道（下3B-589号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

798-16

798-17

798-14

798-13

798-12

798-9

796-8

796-7

796-1

796-5

793-6

798-2

798-15

798-8

798-1

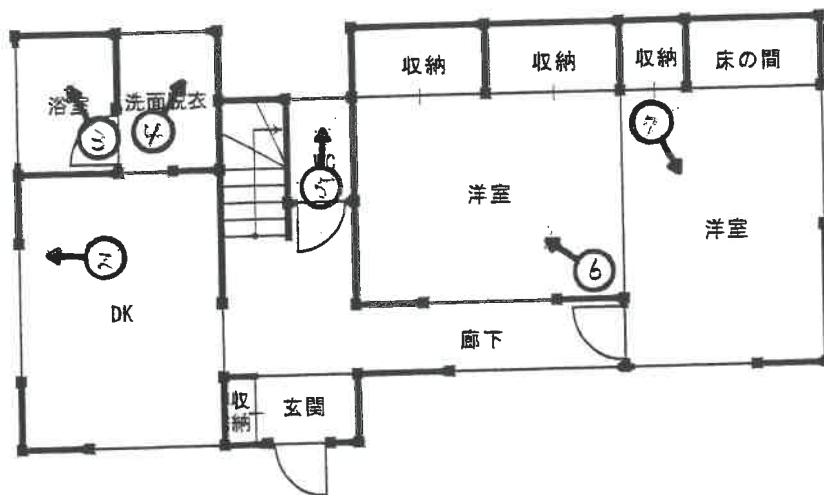
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1/200

建物間取図

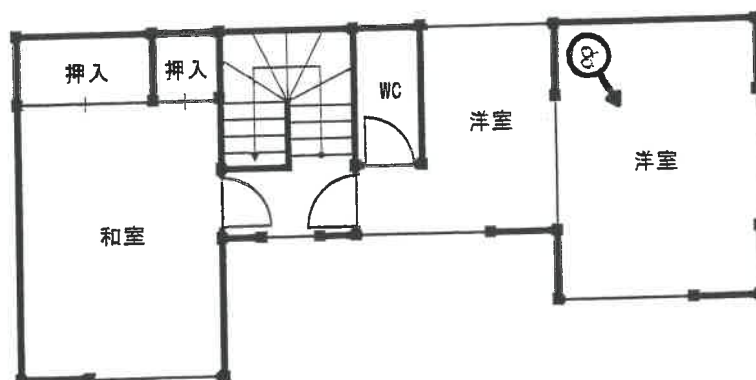
物件番号	2
現況種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



1 階平面図

床面積 : 52.17㎡



2 階平面図

床面積 : 34.78㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(7 枚目)



写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7

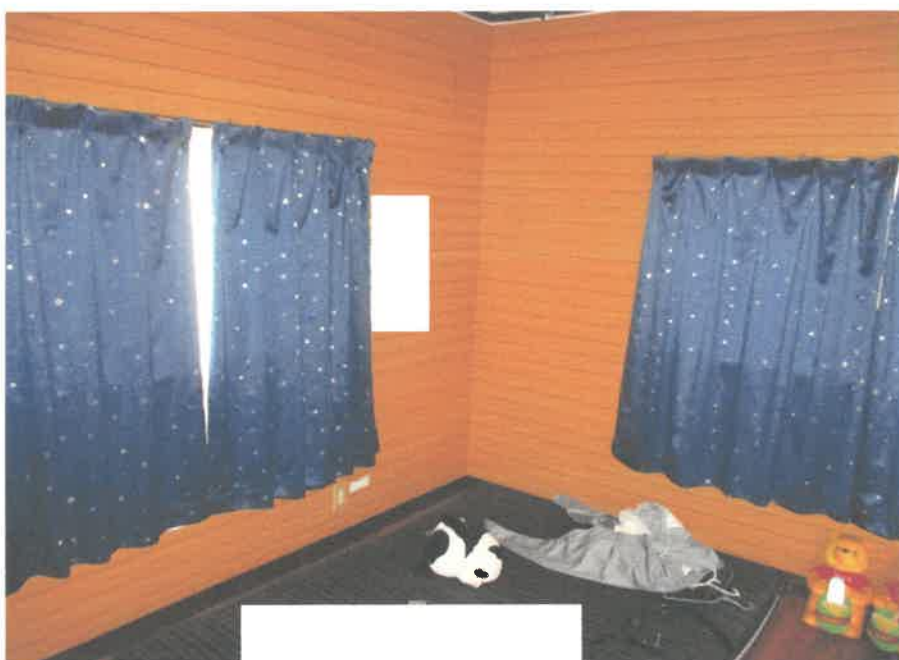


写真8

令和 7年（ケ）第 25号
令和 8年 6月12日 受 命
令和 8年 7月 1日 現地調査
令和 8年 7月21日 評 価
令和 8年 7月22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

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 4 1 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合計価格である。
- 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 のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土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、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 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	所在地番目積	3 頁、物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁、物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市下川島字下寺野
地 番 798番3
地 目 宅地
地 積 165.71平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 筑西市下川島字下寺野 798番地3
家屋 番号 798番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 34.78平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3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	J R 東日本・水戸線「川島」駅の南東方約1.3km 付近にバス停留所はない (別添物件位置図御参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主体とし、アパートや店舗が散見される住宅地域である。また、周辺でも類似した住宅地域が形成されている。近隣及び周辺は標準的な街路幅員は概ね4mで行止り路も見られ、街路性はやや劣るが、南方では国道50号沿いの商業地域が形成されており、生活利便性が良好な住宅地域と把握される。	
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 その他の規制 埋 蔵 文 化 財	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 建築基準法第22, 23条の区域 指定なし
画 地 条 件	地積 : 165.71m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12.0m 奥行 : 約14.0m～14.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東側: 約4.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	土地共有者が物件2建物を共有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、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 都市ガス : 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、通常のコストで敷地内への引込が出来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埋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	土地使用の履歴から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。	

特 記 事 項	① 上水道について 筑西市水道課へ聴取から、当時、口径13ミリで利用していた可能性があるが、令和5年11月28日以降、休止状態との回答である（取出は不明とのこと）。なお、所有権移転が行われた場合は給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要がある。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 ② 地盤について 物件1が地耐力を確保しているか否かは不明である（従前地目が畑なので地耐力を確保していない可能性あり）。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家の調査が必要と思われる。 ③ 地中埋設物について 物件1に立ち入ったところ、地中埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。 ④ ハザードマップについて 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件1周辺では洪水による被害の危険性は想定されていない。但し、背後では災害リスクを有する地域が控えているおり、物件1周辺でも状況が変わる可能性があることに留意が必要である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和61年11月 3日新築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗 内壁 クロス貼、板張等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道・下水 その他 特になし ※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	3 頁、物件目録記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 5DK（別添建物間取図御参照）
品 等	普通
保守管理の状態	立入調査時、空き家であり、劣った保守管理の状態である。
建物の利用状況	現況、空き家であり、建物共有者が空き家の状態で共有し、占有している。

特 記 事 項	① 建築計画概要書あり 確認番号：昭和61年6月12日、館第88号 主要用途：専用住宅 工事種別：新築 ② 完了検査実施済み 検査済証交付番号：第96号 検査済証交付年月日：昭和61年9月5日 ③ アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、詳細は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。 ④ 白蟻被害について 白蟻被害の有無は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家の調査が必要と思われる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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÷カ
1	21,600	1.04	165.71	0.90		3,350,000

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
 $26,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/119.6 \div$ 21,600円/㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件+1.0 交通・接近条件+3.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：方位加算+4

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	195,000	86.95		0.03	510,000

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40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5.0%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 40\%) = 0.03 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態を考慮して観察減価率を査定した。

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,350,000	0.45	法定地上権	1,510,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用率等価格 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	3,350,000	-1,510,000		1.00	0.70	1,290,000
2	510,000	+1,510,000	1.00	1.00	0.70	1,410,000
一括価格 (合計)						2,700,000

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 筑西(県)-5

所 在：筑西市小川字箱ヶ島1479番46

地 目：宅 地

価 格：26,300円／m²

位 置：川島駅約600m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：403m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率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 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面写

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

以 上

物件位置図

地価調査基準地

物件

地圖出典：國土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

周辺見取図

物件



縮尺 1/600

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8年6月19日 水戸地方方法務局筑西出張所

水戸地方法務局筑西出張所

A 3 を A 4 に縮小

(残地として)

地積測量図写

前 798-3 後 798-3 798-15 期 1

區
量
測
積
地

地 看 798-5 ⑤

土地の所在
~~下館市大字下川島~~字下寺野

筑西市

サンプ・エントキサイサニヨ

[illegible]

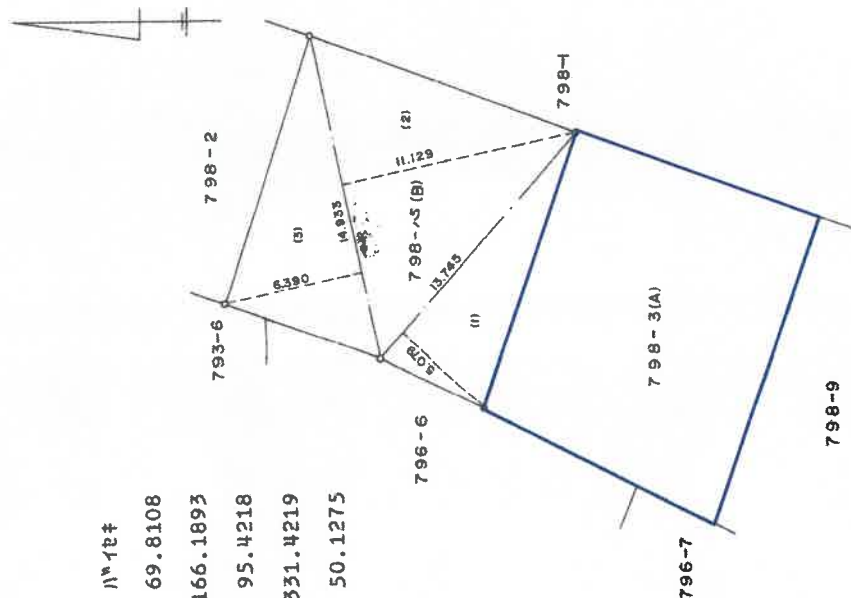
798-28

メッセキ

165.7109^o

三才

50.1275



作者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和61年12月1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8年6月19日 水戸地方法務局筑西出張所

整理番号 015578

各階平面図

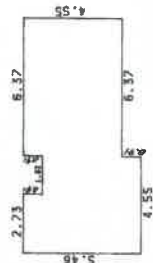
建物各階平面図

家屋番号 798番3

建物の所在 下館市大字下川馬字下寺野798番地3

筑西市

1 階



求積表

2.73 X 5.46 = 14.9058
1.82 X 4.55 = 8.2810
6.37 X 4.55 = 28.9835

合計 52.1703
床面積 52.17 ㎡

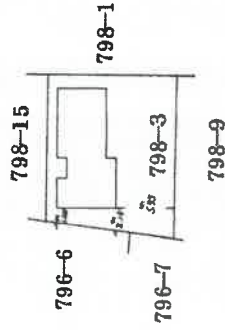
2 階



求積表

2.73 X 4.55 = 12.4215
4.55 X 2.73 = 12.4215
2.73 X 3.64 = 9.9372

合計 34.7802
床面積 34.78 ㎡



作製者

尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

建物図面写

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)25号
物件番号	1・2

793-6

798-2

798-15

798-1

地 目：畑（現況：公衆用道路）
所有者：下館市（現、筑西市）

796-5

796-6

798-8

796-1

798-1

物件 1

798-3

雑草が繁茂

電柱 ●

796-7

幅員：約4m
種別：市道（下3B-589号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

798-9

798-17

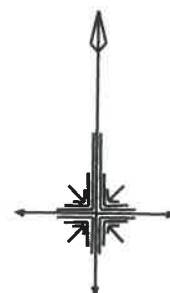
798-16

796-8

798-13

798-14

798-12

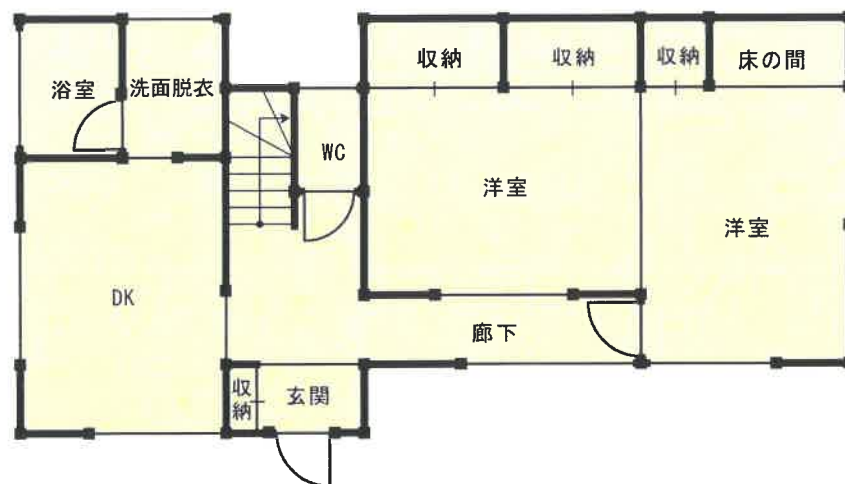


縮尺約 1/200

※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

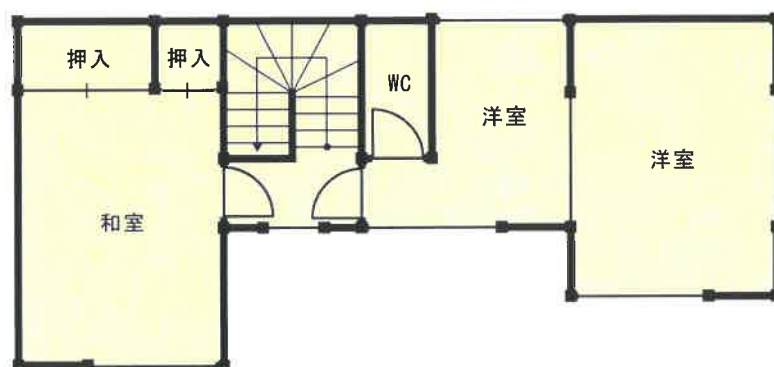
建物間取図

物件番号	2
現況種類	居宅



1 階 平 面 図

床面積 : 52.17㎡



2 階 平 面 図

床面積 : 34.78㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります