

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月13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 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月16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 8月 6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 7月17日から 令和 7年 7月18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 6月13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 | 常総市水海道栄町字亀岡東 |
| | 地 番 | 2 6 8 0 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 8 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常総市水海道栄町字亀岡東 2 6 8 0 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 0 番 1 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 5 8. 1 6平方メートル
2階 1 0 4. 3 4平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約1 6 6. 4 4平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5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 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

【物件番号1】

隣地（地番2680番8、2680番9及び2680番13）との境界が不明確である。

《 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 常総市水海道栄町字亀岡東
地 番 2 6 8 0 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 1 2 . 8 0 平方メートル

2 所 在 常総市水海道栄町字亀岡東 2 6 8 0 番地 1 2
家屋 番号 2 6 8 0 番 1 2
種 類 店舗 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 5 8 . 1 6 平方メートル
2階 1 0 4 . 3 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 1 6 6 . 4 4 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 3 月 7 日受理
令和 7 年 4 月 **10** 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 | 常総市水海道栄町字亀岡東 |
| | 地 番 | 2 6 8 0 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常総市水海道栄町字亀岡東 2 6 8 0 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 8 0 番 1 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8. 1 6 平方メートル
2 階 1 0 4. 3 4 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: 1階 約166.44㎡	
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 店舗 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

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)	1 本件建物は、居宅として私が家族と一緒に住んでいます。また、店舗は、私が自営で飲食店をやっていましたが、平成28年で営業をやめました。 2 本件建物について、台風で2階の屋根のほとんどが飛ばされてしまい、雨漏りがします。シロアリ被害により、床が抜けている部屋があります。経年劣化により、廊下が損傷しています。過去に火災があり、外壁の修繕を行いました。また、その消火活動で床が水浸しになったことがあります。 3 現在、境界で問題となっていることはありませんが、庇が東側隣接地に越境しているかもしれません。また、西側隣接地は所有者が親族であり、ベランダ部分が本件土地側に越境していると思います。 4 室内で猫1匹を飼っています。

(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、経年劣化、台風やシロアリ被害等による損傷が著しく、大規模な修繕を要する箇所が多数存在している。確認出来た損傷箇所等は次のとおりであり、ほとんどの部屋の天井には雨漏り跡が見られたほか、荷物等で床の状況が確認出来ない部屋も存在した。
・外壁の損傷、亀裂 ・屋根の損傷 ・床抜け、床の損傷、床沈み ・天井の損傷、雨漏り ・畳の損傷
- 4 本件土地の境界は、不明瞭であり、庇やベランダが越境している可能性が高いと思われる。

(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7日(金)	当庁執行官室	常総市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年3月10日(月) 15:15-15:25	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影 ■所有者と面談
令和7年3月26日(水) 9:55-11:00	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
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。

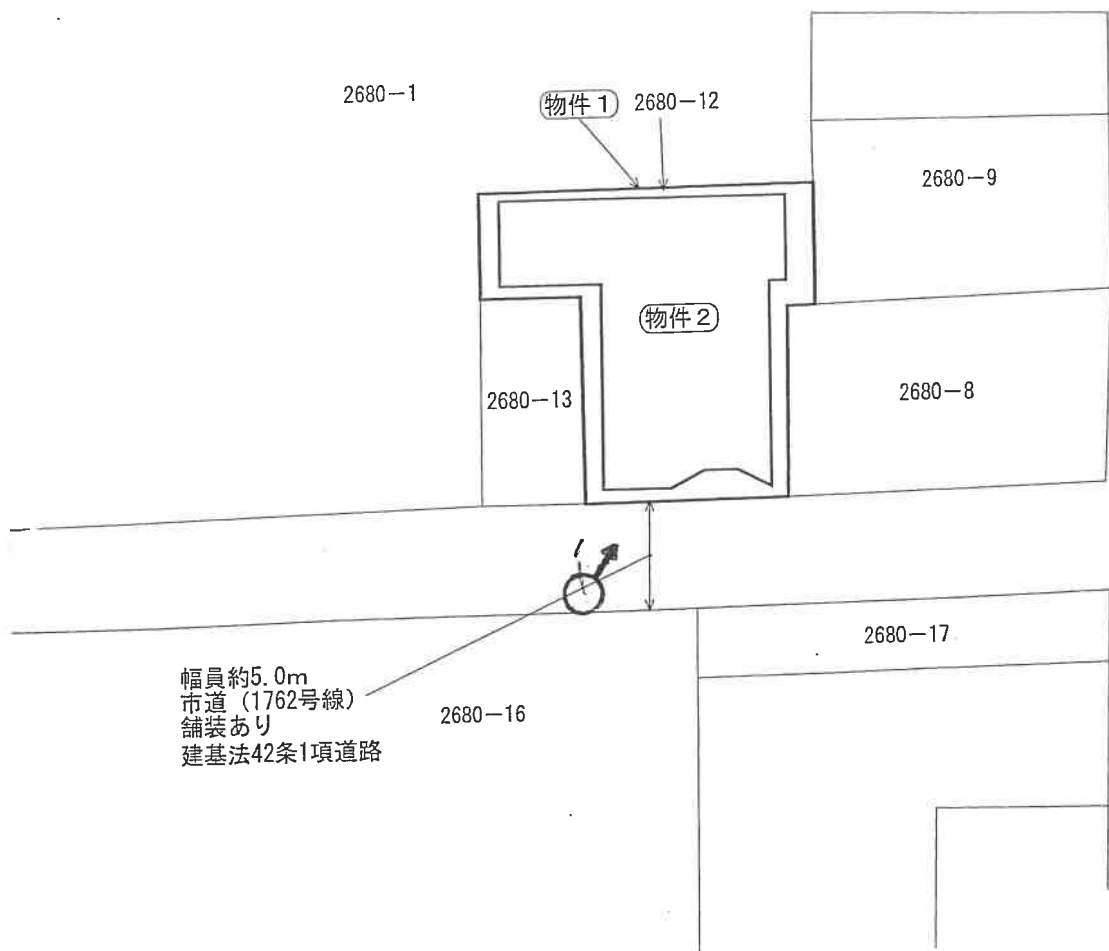
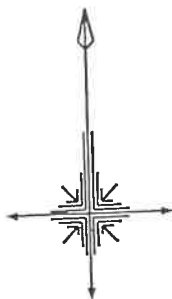
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

土地建物位置関係図	
事件番号	令和7年（ケ）第6号

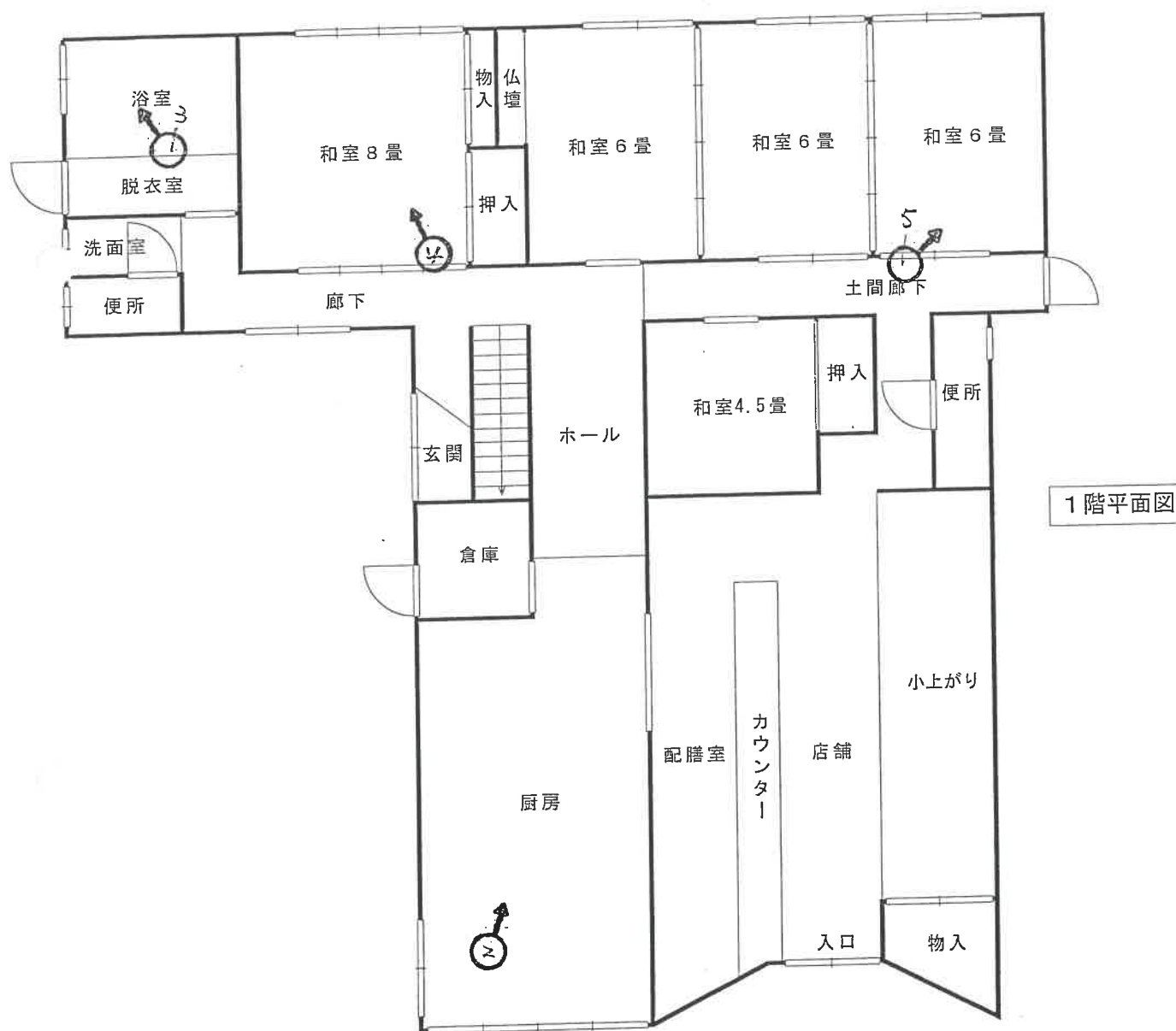


←○ 写真撮影位置方向

※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6号
物件番号	2



1階現況床面積：約166.44㎡
(1階登記面積：158.16㎡)

写真撮影位置方向

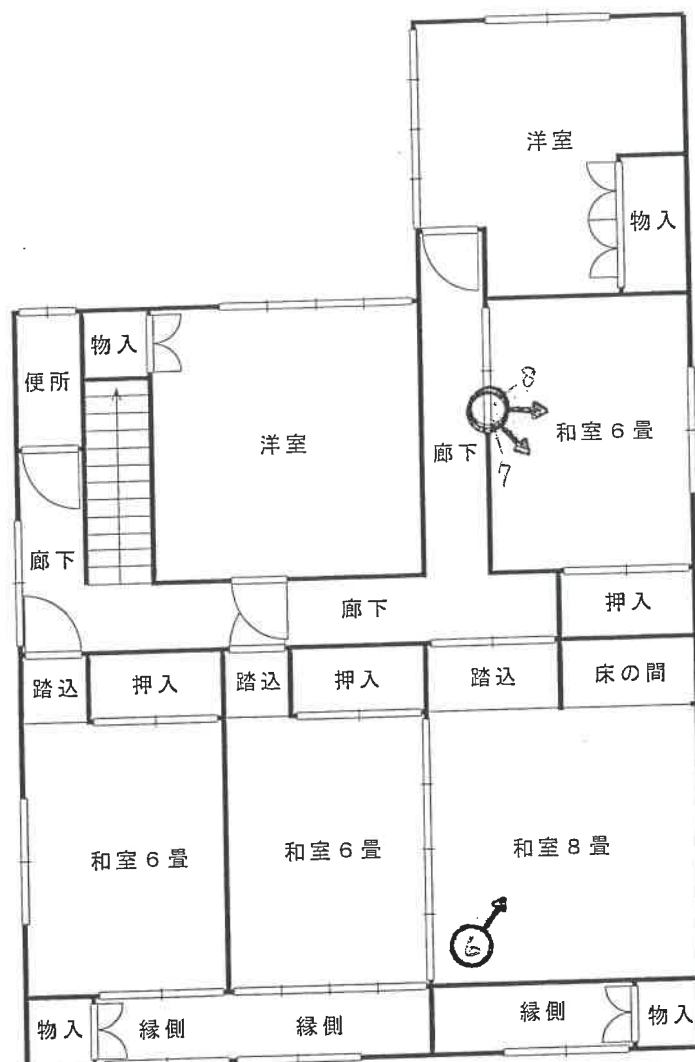
※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

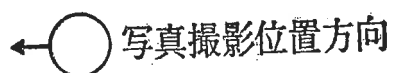
建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第6号
物件番号	2

令和7年(ケ) 第6号

2



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

(8 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 6号
令和 7年 3月 7日 受 命
令和 7年 3月26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 1, 010, 000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	500, 000円
物件2（建物）	金	510, 000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 地目 地積	常総市水海道栄町字亀岡東 2680番12 宅地 212.80m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	常総市水海道栄町字亀岡東 2680番地12 2680番12 店舗 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 158.16m ² 2階 104.34m ²	1階約166.44m 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	関東鉄道常総線水海道駅の北西方約0.4km（道路距離）に位置する。 付近にバス路線はない。	
付 近 の 状 況	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 指定 80% 指定 400% 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	南側幅員約5.0m舗装市道（1762号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
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）	
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、通常のコスト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壌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（1762号線）に水道管本管（VP75φ）が敷設されており、当該本管から取出し径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、公共マスも設置済みであるが、宅内の接続の有無は不明とのこと。受益者負担金は完納済みとのこと。宅内の接続工事未了の場合は利用者負担で接続工事を行う必要があるとのこと。 3. 西側隣地上の建物のベランダ部分が、物件1土地に越境していると思われる。係争のリスクがあるため市場性修正で考慮する。 4. 常総市洪水ハザードマップによれば、物件の所在地域は、浸水した場合に想定される水深が0.5m未満の区域に該当している。
---------	--

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) 昭和49年 6月20日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗・吹付仕上 内 壁 繊維壁・左官塗壁等 天 井 石膏ボード・杉板・化粧合板等 床 畳・合板フローリング等 設 備 電気・水道
床面積（現況）	1階：約166.44㎡（登記記載158.16㎡） 2階： 104.34㎡ 計：約270.78㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 店舗 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	経年劣化、台風やシロアリ被害等による損傷が著しく、大規模な修繕を要する箇所が多数存在している。殆どの部屋の天井に雨漏り跡が見られ、荷物等で床の状況が確認できない部屋も存在した。外壁の損傷・亀裂、屋根の損傷、床抜け・床損傷・床沈み、天井損傷・雨漏り跡、畳の損傷等が見られた。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を、店舗 居宅として使用している。
特 記 事 項	1. 建物の朽廃が進んでいるが、現住中の建物であるため、廃屋認定はできないものと判断し、土地価格における建付減価として考慮した。 2. 物件2建物の庇が越境している可能性があり、係争のリスクがあるため市場性修正で考慮する。 3. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：昭和49年2月20日 確認番号：第553号 主要用途：店舗併用住宅（飲食店） 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	26,400	0.81	212.80	0.35		1,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 常総5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/127.7 = 26,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+11.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：朽廃が進行している建物の存在を考慮した。

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	121,000	約270.78		0.00	10,000

建物の経済価値が認められないため、備忘価格とした。

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	1,590,000	0.50	法定地上権	800,000

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	1,590,000	-800,000		0.90	0.70	500,000
2	10,000	+800,000	1.00	0.90	0.70	510,000
一括価格（合計）						1,010,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4，5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 常総5-1

所 在：常総市水海道栄町字亀岡東2680番14
地 目：宅地
価 格：33,800円／㎡（対前年変動率 -0.59%）
位 置：水海道、400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：393㎡
供給処理施設：水道, 下水
接 面 街 路：東 16.5m 市道
用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地域の概要：小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

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

物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図

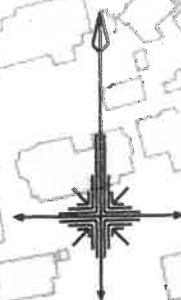
物件

地価公示標準地

縮尺 1/25000

周辺見取図

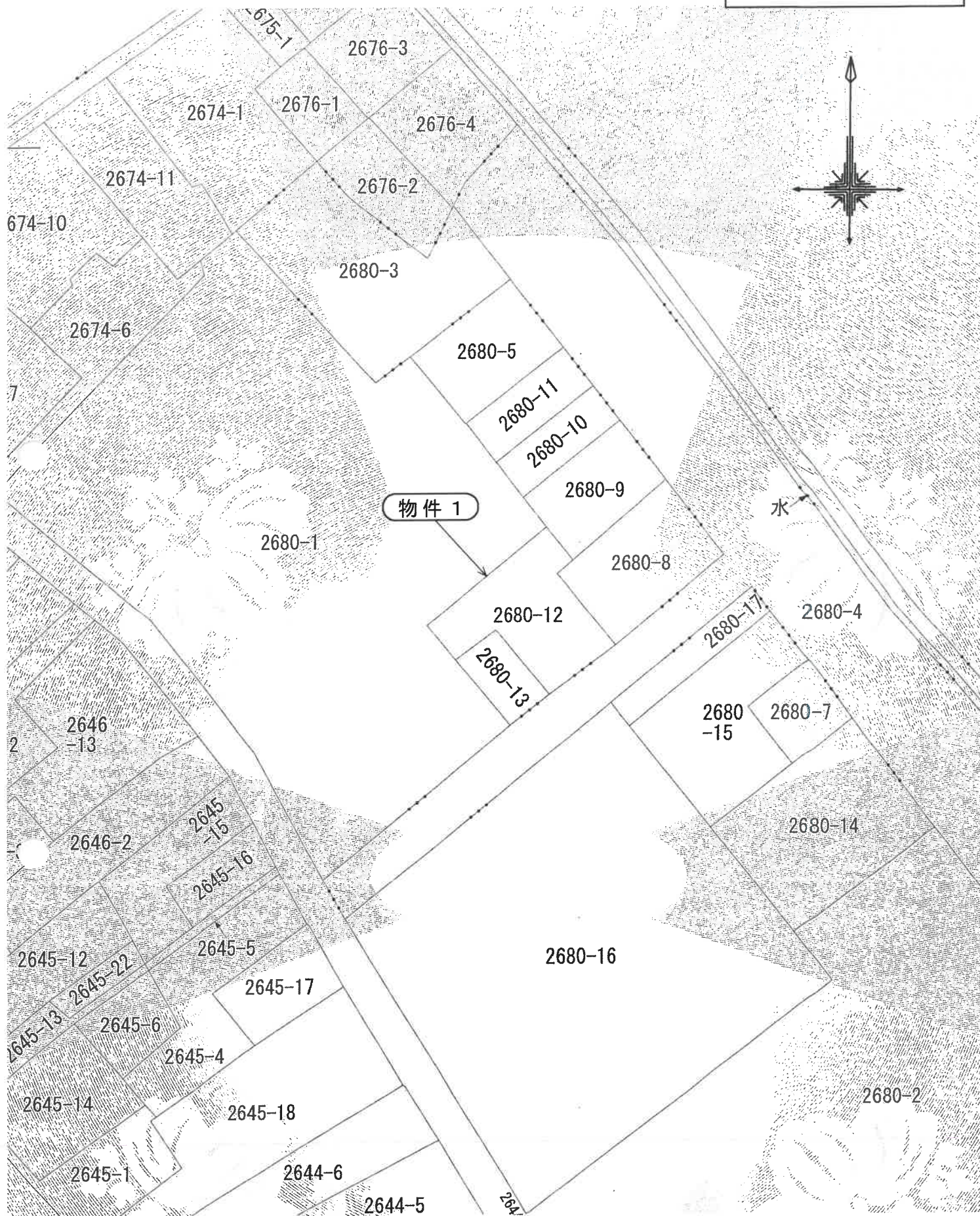
地図出典：国土地理院 GSI Maps



水海道栄町

令和7年(ケ)第6号

島中学校



縮尺 1 / 600

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和49年8月2日

整理番号 603145

家屋番号 2680番12

建物の所在 常総市水海道栄町
水海道市栄町字龜岡東2680番地12

建物図面

2/2

作製年月日 昭和四十九年七月参拾日	作製者
申請人	

物件 2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

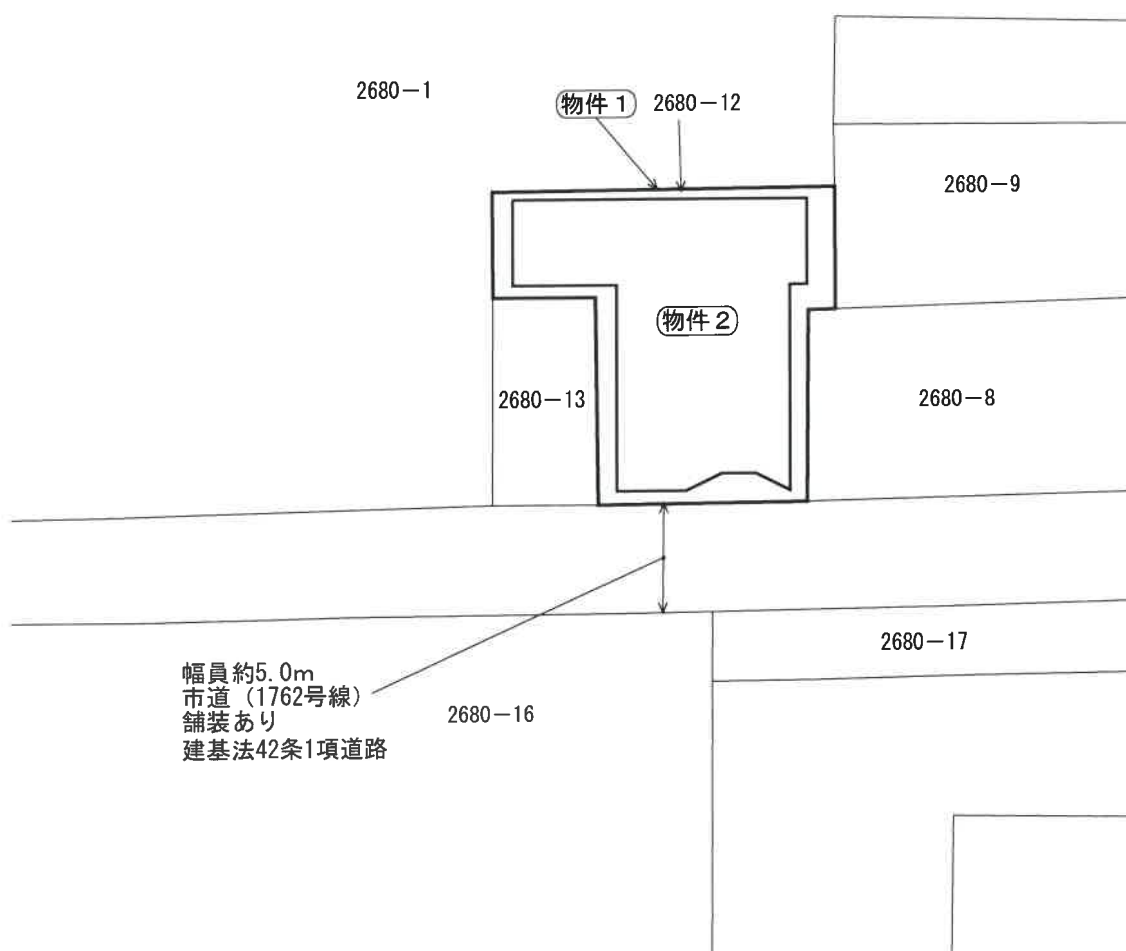
縮尺 1/300

A3をA4に縮小

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。
(水戸地方方法務局下事支局管轄)
令和7年1月29日 水戸地方方法務局

土地建物位置関係図

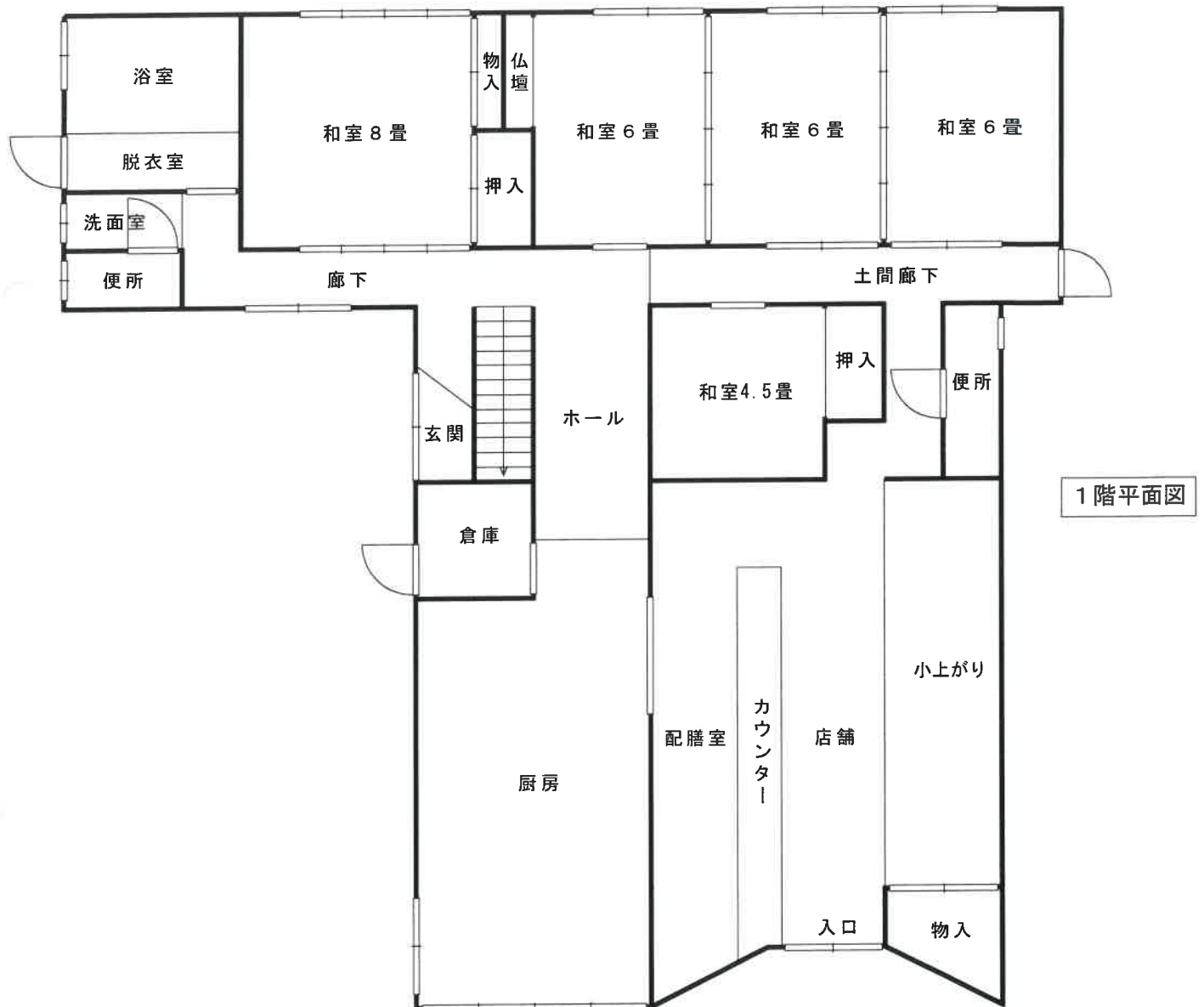
事件番号 令和7年（ケ）第6号



※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6号
物件番号	2



1階平面図

1階現況床面積：約166.44㎡
(1階登記面積：158.16㎡)

※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

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第6号
物件番号	2



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