

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 8年 3月 4日から 令和 8年 3月 11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 18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 4月 8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 3月 23日から 令和 8年 3月 23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 2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 | 古河市諸川字柳島 |
| | 地 番 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市諸川字柳島 1 1 5 9 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1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 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 | 古河市諸川字柳島 |
| | 地 番 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市諸川字柳島 1 1 5 9 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル |

令和7年（ケ）第14号
令和7年5月20日受理
令和7年6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 | 古河市諸川字柳島 |
| | 地 番 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市諸川字柳島 1 1 5 9 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 平方メートル |

(2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、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。なお、所有者宛てに照会書を送付したが、期限までに回答書の提出を得ることが出来なかった。また、現場には第三者の占有を徴表するようなものは存在しなかった。
- 3 室内のIHクッキングヒーターに損傷箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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5月20日(火)	当庁執行官室	古河市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年5月21日(水) 11:51-11:56	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年5月22日(木)	当庁執行官室	所有者に対し照会書送付(回答書の提出なし)
令和7年6月2日(月) 9:40-10:05	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7年6月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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
(4枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第14号



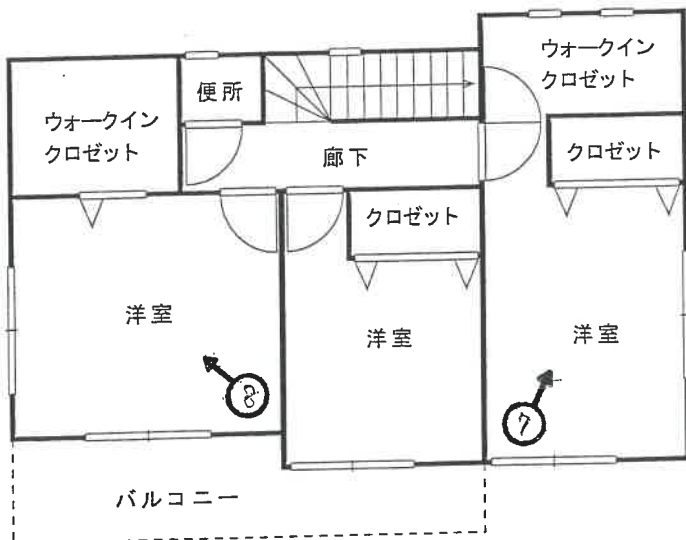
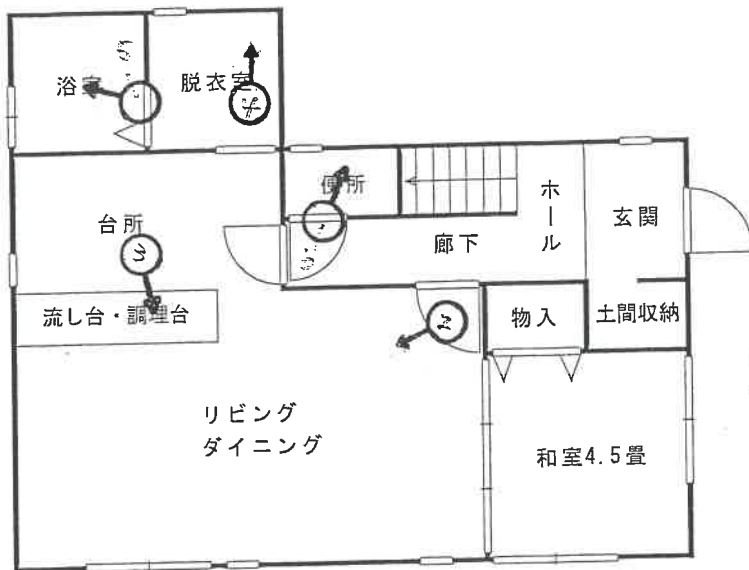
←○写真撮影位置方向

（ 5 枚目）

※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14号
物件番号	2



←○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

(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 14号
令和 7年 5月20日 受 命
令和 7年 6月 2日 現地調査
令和 7年 6月11日 評 価
令和 7年 6月12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 16,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,310,000円
物件2（建物）	金 14,970,000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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号種類造積 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 古河市諸川字柳島 |
| | 地 番 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市諸川字柳島 1 1 5 9 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 9 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 2 7 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	J R宇都宮線古河駅の東方約11 k mに位置する。 最寄りバス停は「西諸川」である。	
付 近 の 状 況	一般住宅、事務所、店舗等が混在して建ち並ぶ中に、小規模分譲住宅地が存する地域。	
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 近隣商業地域 指定 80% 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	北側幅員約8.9m舗装市道（三和1596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 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 北側市道（三和1596号線）に水道管本管（VP150φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径20mmφで引き込まれているとのこと。 2. 下水道について 下水道接続済みであり、受益者負担金も完納済みとのこと。
---------	--

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) 令和 4年 5月19日新築 経過年数 3年 経済的残存耐用年数 22.0年
仕 様	構 造 木造ルーフィングぶき2階建 屋 根 アスファルトルーフィング葺 外 壁 サイディングボード張 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 合板フローリング等 設 備 電気・水道 その他 太陽光発電・オール電化・IHクッキングヒーター
床面積（現況）	1階：56.31㎡ 2階：49.27㎡ 計：105.58㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	概ね通常の保守管理状態が継続している。 IHクッキングヒーターに損傷個所があった。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅（空き家）として使用している。
特 記 事 項	1. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：令和3年10月12日 確認番号：第HPA-21-11665-1号 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築 2. 太陽光発電設備について 物件2建物の屋根の上に太陽光発電パネルが設置されているが、屋根一体型ではない。目視できる範囲に、第三者の所有を徴表する銘板等の明認方法は確認できなかった。 所有権留保の可能性及び取外されるリスクを否定し得ないため建物再調達原価には算入しない。

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	20,800	1.00	199.65	0.90		3,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 古河-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/105.0 \times 100/100.3 = 20,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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+5

◇地域格差：街路条件▲4.0 環境条件+10.0 行政条件▲5.0

イ 個別格差：必要なし

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等を考慮した。

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	220,000	105.58		0.84	19,510,000

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3年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数22.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価5%、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22.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1 - 観察減価5%) = 0.84

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	3,740,000	0.50	法定地上権	1,870,000

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	3,740,000	-1,870,000		1.00	0.70	1,310,000
2	19,510,000	+1,870,000	1.00	1.00	0.70	14,970,000
一括価格(合計)						16,280,000

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 地価公示価格 古河-20

所 在：古河市諸川字十日山1795番16

地 目：宅地

価 格：21,900円／㎡（対前年変動率 0.46%）

位 置：古河 11 k m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：136㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4.5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地域の概要：小規模住宅団地が散在し畑も見られる住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

地積測量図写

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



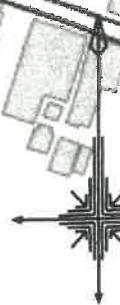
地価公示標準地

物件

縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和7年(々)第14号

公 函 写



縮尺 1/500

地番 1159-1, -4
ないし -12

古河市諸川字柳島

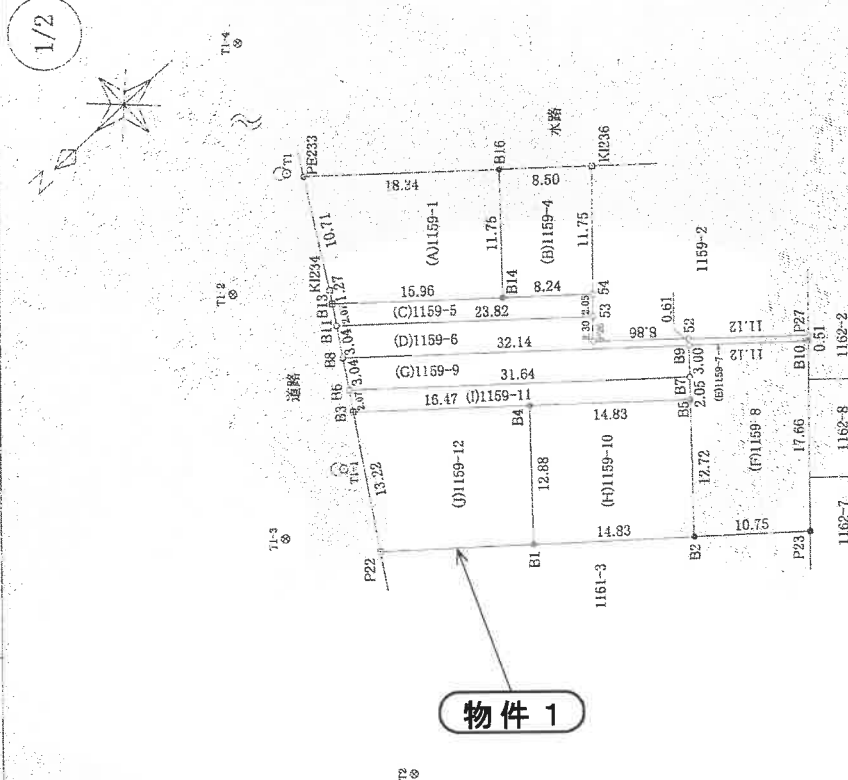
求積表

地 名	Σ(Δ)159-1		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n -(Y _{n+1} +Y _{n-1})/2
	NO	X _n			
PE233		499.062	498.712	-2.779	-1386.898298
B16		485.273	486.617	-20.928	-10155.793344
B14		493.022	477.784	1.696	836.166312
B13		505.075	488.313	11.612	5864.350700
K234		504.352	489.396	10.399	5244.756448
				合 計	402.985618
				合 計	201.292709
				地 塊	01.29

地 區	(B)159-4	Y ₀	Y _{n1} -Y _{n-1}	X ₀ (Y _{n1} -Y _{n-1})
NO	X ₀			
B16	485.273	486.57	3.222	1563.54606
K1236	478.877	491.006	-14.273	-6835.01421
54	486.821	472.344	-3.222	-1588.57382
B14	493.022	477.784	14.273	7036.90306
		合 計		196.903929
		合 計	合 計	98.451964
			抱 欄	96.45

地番	(C)1159-5		Yn	Yn+1-Yn-1		Xn(Yn+1-Yn-1)
	Xn	Yn		Yn+1	Yn-1	
B13	505.025	488.313	4.763		-4425.534075	
B14	493.072	477.784	-15.969		-7873.006318	
54	485.871	472.344	-6.951		-3383.692771	
53	488.207	470.833	-14.203		-6934.004021	
B11	506.121	486.547	-17.480		-8846.995680	
			合計		98.503937	
			合計面積	49.251968	正	

葉 號	(01)159-6				合計	合計面積	平均葉面積
	X ₀	Y ₀	Y ₀ +1-Y ₀ -1	X ₀ -(Y ₀ +1-Y ₀ -1)			
B1	546.121	495.647	-13.131	-6645.874861			
53	488.207	470.833	-17.411	-8500.172077			
P26	499.765	469.136	-7.604	-3724.173060			
52	483.152	463.929	-6.370	-3077.678240			
B9	483.560	462.766	20.735	10026.616690			
B8	507.726	463.961	23.761	12074.232006			
			合計	152.950378			
			合計面積	76.475189			



物件 1

境界点	境界線の種類
☐	プラスチック杭
☒	コンクリート杭
☒	金属樫
☒	金属鉋
☐	人孔刻印
☐	計量点

作者

申請人

縮尺 1/500

A 3 を A 4 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。

(水戸地方法務局下妻支局管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

登記簿

登記年月日：令和3年12月10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。

(水戸地方方法務局上妻支局管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

登記官

地積測量図

地番 1159-1-4
ないし -12

土地の所在 古河市諸川字柳島

2/2

求積表

地番	(G)1159-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
52		483.152	463.229	-6.952	-3388.872704
P27		474.852	455.814	-7.796	-3701.946192
B10		475.200	455.433	6.952	3303.590400
B9		483.560	462.766	7.796	3709.833760
			合計		12.605264
			合計面積		6.30
					m ²

地番	(F)1159-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
B9		483.560	462.766	-5.077	-2455.034120
B10		475.200	455.433	-20.368	-9676.873600
P23		487.115	442.398	-6.030	-2937.303450
B2		495.281	443.403	16.571	8507.301451
B5		486.890	459.969	11.107	5407.867230
B7		485.538	460.510	3.797	1843.587786
			合計		387.565297
			合計面積		193.78
					m ²

地番	(G)1159-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
B8		507.726	483.964	-18.615	-9451.319490
B9		483.560	462.766	-23.494	-11341.416240
B7		485.538	460.510	18.615	9038.289870
B6		509.331	481.381	23.454	11945.849274
			合計		191.403414
			合計面積		95.70
					m ²

地番	(H)1159-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
B4		498.044	468.753	-0.096	-47.812224
B5		486.890	458.969	-19.350	-9421.321500
B2		495.281	449.403	0.096	47.346976
B1		506.543	459.065	19.350	9801.607050
			合計		380.020302
			合計面積		190.010151
					m ²

地番	(Q)1159-11	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
B6		509.331	481.381	-19.105	-9730.768755
B7		485.538	460.510	-22.412	-10881.877656
B5		486.890	458.969	8.243	4013.434270
B4		498.044	468.753	20.646	10282.616424
B3		510.427	479.615	12.698	6445.672156
			合計		129.076439
			合計面積		64.53
					m ²

地番	(Q)1159-12	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
B3		510.427	479.615	0.370	188.857990
B4		498.044	468.753	-20.550	-10234.804200
B1		506.543	459.065	-0.370	-187.420910
P22		517.405	468.383	20.550	10632.672750
			合計		399.305630
			合計面積		199.65
					m ²

引照点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1	500.000	500.000
T1-1	514.666	476.311
T1-2	511.139	495.278
T1-3	522.097	475.310
T1-4	468.734	587.799
T2	529.123	461.177

測量系	任意座標系
測量年月日	令和3年11月29日

A 3をA 4に縮小

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：令和5年1月6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。

(水戸地方方法務局下妻支局管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

登記官

建物図面・各階平面図写

建物図面

1159番地12

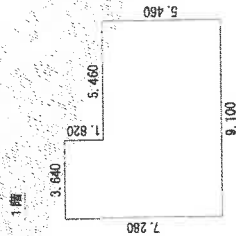
家屋番号

古河市諸川字柳島1159番地12

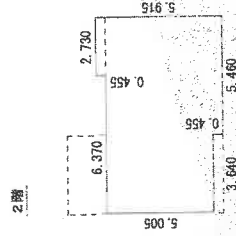
建物の所在

各階平面図

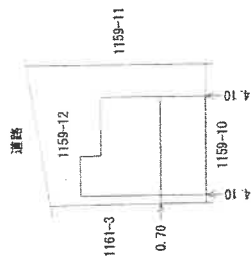
1階			
求積表			
3.640 x	1.820 =	6.624000	
9.100 x	5.460 =	49.686000	
計		56.310000	
床面積		56.31 m ²	



2階			
求積表			
9.100 x	5.005 =	45.545500	
5.460 x	0.455 =	2.484300	
2.730 x	0.455 =	1.242150	
計		49.271950	
床面積		49.27 m ²	



物件 2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

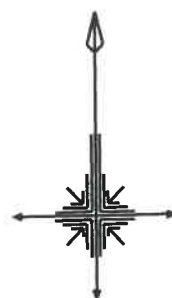
作成者

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号

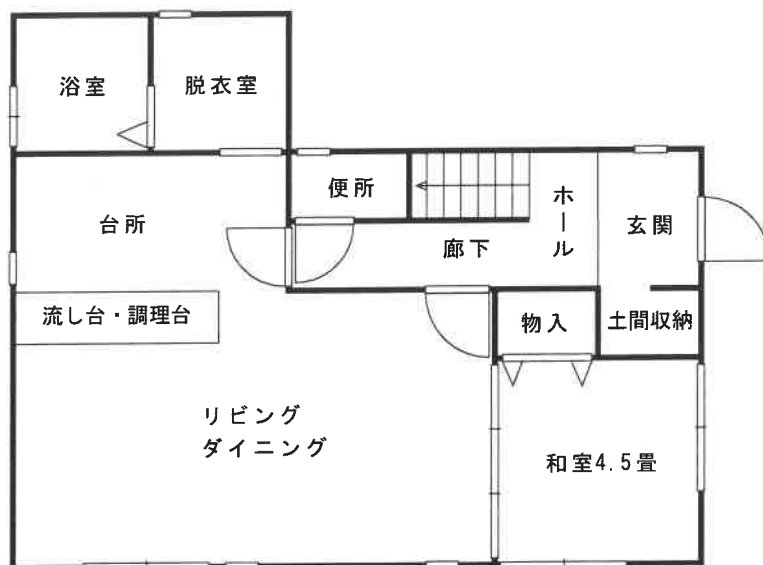
令和7年（ケ）第14号



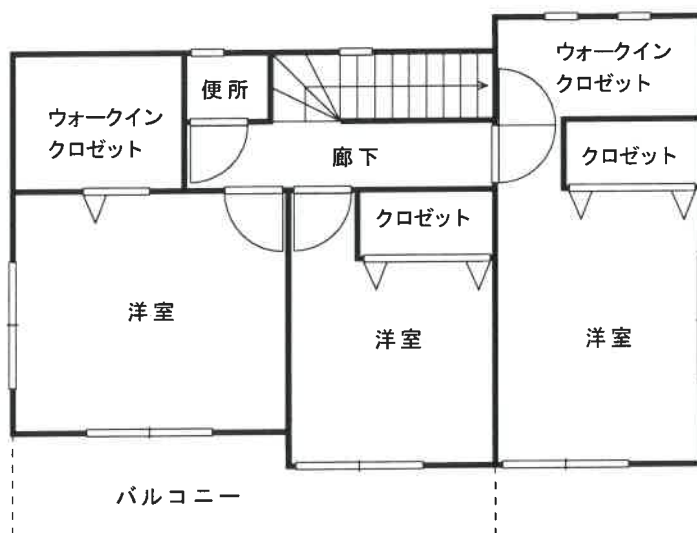
※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/400

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第14号
物件番号	2



1階平面図



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