

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月24日から 令和 8年 4月24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 3月19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   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 948.64平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 43.47平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番12                            |
|   | 地 目   | 畑                                  |
|   | 地 積   | 211平方メートル                          |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
| 4 | 所 在   | 古河市女沼字大道北 1704番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 1704番2                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 252.00平方メートル<br>2階 252.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

(1) 101号室, 103号室, 105号室, 106号室, 107号室, 201号室, 203号室及び207号室につき, 株式会社Harvest Biz Careerが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 102号室につき, Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 202号室, 205号室及び206号室につき, 株式会社カワデンが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 948.64平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 43.47平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番12                            |
|   | 地 目   | 畑                                  |
|   | 地 積   | 211平方メートル                          |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
| 4 | 所 在   | 古河市女沼字大道北 1704番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 1704番2                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 252.00平方メートル<br>2階 252.00平方メートル |

令和7年（ケ）第11号  
令和7年5月7日受理  
令和7年8月18日提出

現況調査報告書  
(物件1～4)

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   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 948.64平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 43.47平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 古河市女沼字大道北                          |
|   | 地 番   | 1704番12                            |
|   | 地 目   | 畑                                  |
|   | 地 積   | 211平方メートル                          |
| 4 | 所 在   | 古河市女沼字大道北 1704番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 1704番2                             |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 252.00平方メートル<br>2階 252.00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1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。物件2及び3の土地は物件1の土地と一体で敷地として利用されている。 □「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4
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	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 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

(2枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・11・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	居住者 E F
	株式会社 Harvest Biz Career		自令5・11・26 至令7・11・25					
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・7・18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円	共益費3,000円
	D		自令5・7・18 至令7・7・17					
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・3・22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	居住者 G
	株式会社 Harvest Biz Career		自令6・3・22 至令8・3・21					
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・4・22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	居住者 H I
	株式会社 Harvest Biz Career		自令6・4・22 至令8・4・21					
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・2・13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	居住者 J
	株式会社 Harvest Biz Career		自令6・2・13 至令8・2・12					
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令7・7・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	居住者 K
	株式会社 Harvest Biz Career		自令7・7・1 至令9・6・30					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
賃料 月：毎月 年：毎年  
敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・9・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	居住者 L
	株式会社 Harvest Biz Career		自令5・9・1 至令7・8・31				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 38,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・4・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円	居住者 M N
	株式会社カ デン		自令6・4・23 至令8・4・22				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 36,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・4・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	居住者 O
	株式会社 Harvest Biz Career		自令6・4・27 至令8・4・26				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 38,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・4・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円	居住者 P Q R
	株式会社カ デン		自令6・4・23 至令8・4・22				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 36,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・4・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円	居住者 S
	株式会社カ デン		自令6・4・23 至令8・4・22				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 36,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・9・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	居住者 T
	株式会社 Harvest Biz Career		自令5・9・1 至令7・8・31				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 38,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
賃料 月：毎月 年：毎年  
敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 古河市農業委員会	<p>物件3の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <p>現況地目 非農地</p> <p>転用許可等の有無及びその内容 有、許可年月日 平成19年5月21日、許可条項 第5条第1項第7号、転用目的 駐車場</p> <p>都市計画法関係 線引都市計画 市街化区域</p> <p>農振法関係 農振地域外</p> <p>その他・権利設定等の有無 無</p> <p>買受適格証明書の要否 否</p>
■ A (所有者会社の従業員)	<p>1 物件4の建物のうち、107号室は空き室になっています。同部屋の立ち入り調査については、私が鍵を持参し立ち会います。同部屋は近々、入居者が入る予定です。</p> <p>2 それ以外の部屋の賃貸借契約関係の回答や部屋の立ち入りについては協力することが出来ません。</p> <p>3 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>4 本件土地建物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。</p>
■ B (占有者会社の取締役)	<p>1 物件4の建物のうち、202、205及び206号室は当社が所有者から借り、当社社員の社宅としてそれぞれ使用しています。その賃貸借契約書を提出し、調査に立ち会います。なお、契約の途中からは自動更新ということで、契約書を取り交わしていません。</p> <p>2 各部屋に実際に住んでいる社員は契約当初の者から変更していて、別添メモの者が現在の居住者になります。</p>
■ C (占有者会社の従業員)	<p>1 物件4の建物のうち、101、103、105、106、107、201、203及び207号室は当社が所有者から借り、当社社員の社宅としてそれぞれ使用しています。その賃貸借契約書を提出し、調査に立ち会います。なお、契約の途中からは自動更新ということで、契約書を取り交わしていません。また、107号室は令和7年7月1日から賃借しています。</p> <p>2 各部屋に実際に住んでいる社員は契約当初の者から変更しています。現在の居住者の氏名については、後日、報告します。</p>
■ D (占有者)	<p>1 102号室を借りて、住居として使用しています。</p> <p>2 契約内容は、回答書に添付の契約書のとおりです。</p>

(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)

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、関係人の陳述や回答書、賃貸借契約書の存在、ライフライン調査の結果等から、2ないし4枚目記載のとおりであると判断した。なお、所有者会社宛てに照会書を送付したが、期限までに回答書の提出はなかった。
- 3 物件4の建物について、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

(6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7日(水)	当庁執行官室	■古河市に対し公課証明書等交付申請、受領 ■古河市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和7年5月12日(月) 8:35-8:45	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年5月14日(水)	当庁執行官室	■所有者宛てに照会書送付(回答書の提出なし) ■ライフライン調査
令和7年6月3日(火) 13:15-13:17	当庁執行官室	所有者会社の従業員Aから電話聴取
令和7年6月18日(水) 13:20-13:45	物件所在地(107号室)	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
令和7年6月20日(金) 11:32-11:34	物件所在地(102号室)	占有者宛てに照会書投函、回答書受領
令和7年7月10日(木) 9:00-10:30	物件所在地(107号室を除く)	■立入調査 ■関係人(B及びC)、占有者(D)から聴取、賃貸借契約書写し等受領 ■評価人同行 ■写真撮影
令和7年8月1日(金) 12:52-12:57	水戸地方法務局下妻支局	商業登記全部事項証明書交付申請、取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

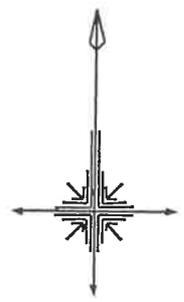
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

# 土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)11号
物件番号	1~4

←○ 写真撮影位置・方向



物件1, 2  
公簿地目: 宅地  
現況地目: 宅地  
物件3  
公簿地目: 畑  
現況地目: 宅地

1704-4  
地目: 公衆用道路  
所有者: 猿島郡総和町  
(現、古河市)

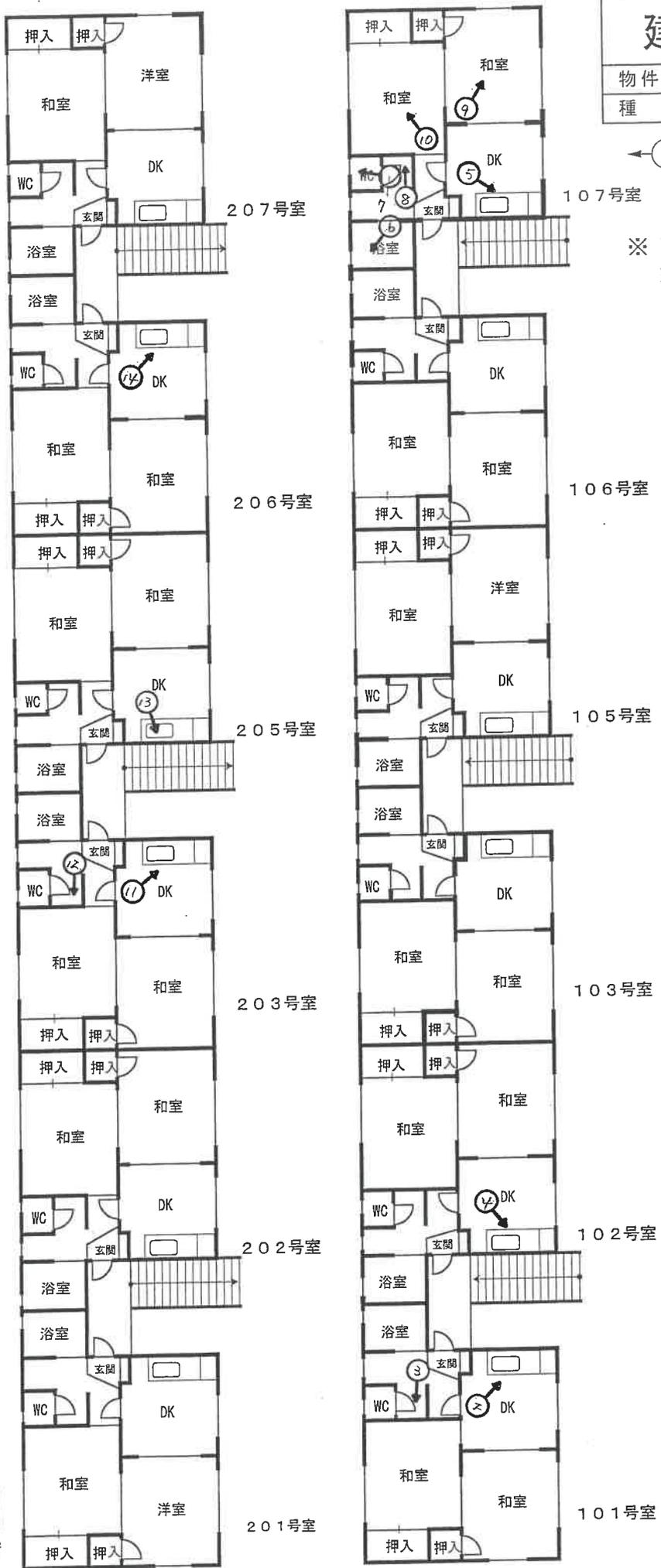
縮尺約 1/300

※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

建物間取図	
物件番号	4
種類	共同住宅

←○ 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



2階平面図

床面積：252.00㎡

1階平面図

床面積：252.00㎡

写真1



写真2

101号室





写真 3

101号室



写真 4

102号室



写真 5

107号室



写真 6

107号室



写真 7

107号室



写真 8

107号室



写真9

107号室



写真10

107号室



写真11

203号室



写真12

203号室



写真13

205号室



写真14

206号室

令和 7年 (ケ) 第 11号  
令和 7年 5月 7日 受 命  
令和 7年 6月18日 現地調査  
令和 7年 7月10日 現地調査  
令和 7年 8月22日 評 価  
令和 7年 8月26日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

# 評 価 書

(物件 1 ~ 4)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 研 二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,460,000円
物件2 (土地)	金 250,000円
物件3 (土地)	金 1,210,000円
物件4 (建物)	金 8,630,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4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 地積	3頁、物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	3頁、物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	3頁、物件目録記載のとおり	宅地
4	所 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<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 古河市女沼字大道北<br>1704番2<br>宅地<br>948.64平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 古河市女沼字大道北<br>1704番9<br>宅地<br>43.47平方メートル   |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地         | 在<br>番<br>目<br>積        | 古河市女沼字大道北<br>1704番12<br>畑<br>211平方メートル   |
| 4 | 所<br>家屋<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番号<br>類<br>造<br>面積 | 古河市女沼字大道北 1704番地2<br>1704番2<br>共同住宅<br>軽量鉄骨造スレート葺2階建<br>1階 252.00平方メートル<br>2階 252.00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, 2, 3）

位置・交通	JR東日本・宇都宮線「古河」駅の南東方約3.9km 古河市循環バス「女沼本郷」停留所の北東方約70m (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅とアパートが増えつつある住宅地域である。また、周辺では畑等も比較的多く残っている。近隣周辺は古河駅からやや離れるが、相対的に地価が低位なことから小規模開発分譲が積極的に行われており、需給動向が改善しつつある地域と把握される。	
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 立地適正化計画 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 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 指定なし
画地条件	物件1, 2, 3一体として 地積 : 1,203.11㎡ 規模 : 大きい 形状 : 不整形 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6.8m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	現況、物件4建物の敷地として利用されている。  ※土地建物内訳価格算出のために、物件4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、土壌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

古河市水道課への聴取から、接面道路内に敷設されている施設管から宅地内に引込みを行い、各戸に口径20<sup>ミリ</sup>で供給しているとのことである。

② 地盤について

物件土地に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。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業者の調査が必要と思われる。

③ 地中埋設物について

物件土地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、物件土地周辺で洪水によって想定される浸水深は「0.5m～3.0m」を示していることに留意が必要である。

⑤ 農地の現況に係る照会に対する回答書（物件3）

現況地目：非農地

転用許可等の有無及びその内容：有

（許可年月日）：平成19年5月21日

（許可条項）：第5条第1項第7号

（転用目的）：駐車場

都市計画法関係：線引都市計画、市街化区域

農振法関係：農振区域外

その他・権利設定等の内容：無

買受適格証明書の要否：否

したがって物件3に関しては係る回答書の内容に鑑み、宅地評価を行う。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成元年11月25日新築 36年 満了
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 モルタル塗 内壁 クロス貼等 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 共同住宅 間取り 2DKが12戸（別途建物間取図御参照）	
品等	普通	
保守管理の状態	外部及び内部観察の結果、建物老朽化や使用資材の劣化等は経年相当であり、概ね通常の保守管理の状態と把握される。	
建物の利用状況	1階、2階とも2DKの居宅タイプの賃貸アパートである（各階6戸で計12戸）。その利用状況は下記のとおりである。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・101号室、103号室、105～107号室、201号室、203号室、207号室 株式会社Harvest Biz Careerの社員が居宅として賃借利用している。</li> <li>・102号室 第三者が居宅として賃借利用している。</li> <li>・202号室、205号室、206号室 株式会社カワデンの社員が居宅として賃借利用している。</li> </ul> <p>詳細については現況調査報告書を御参照願います。</p>	

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：平成1年7月17日、境特第407号 主要用途：共同住宅 工事種別：新築</p> <p>※当該建築工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。</p> <p>② 賃貸人の占有開始時期について 101号室：令和3年11月26日 102号室：令和1年7月18日 103号室：令和4年3月22日 105号室：令和6年4月22日 106号室：令和6年2月13日 107号室：令和7年7月1日 201号室：令和5年9月1日 202号室：令和2年4月23日 203号室：令和4年4月27日 205号室：令和2年4月23日 206号室：令和2年4月23日 207号室：令和5年9月1日</p> <p>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、評価人の調査には限界があるので詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。</p> <p>④ 白蟻被害について 白蟻被害については不明である。ただし、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業者の調査が必要と思われる。</p>
---------	--

【物件4 賃貸借の内容】

部屋番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101号室	38,000	38,000	令和5年11月26日～令和7年11月25日	居住者：E、F
102号室	35,000	38,000	令和5年7月18日～令和7年7月17日	占有者：D 共益費：3,000円
103号室	38,000	38,000	令和6年3月22日～令和8年3月21日	居住者：G
105号室	37,000	37,000	令和6年4月22日～令和8年4月21日	居住者：H、I
106号室	38,000	38,000	令和6年2月13日～令和8年2月12日	居住者：J
107号室	37,000	37,000	令和7年7月1日～令和9年6月30日	居住者：K
201号室	38,000	38,000	令和5年9月1日～令和7年8月31日	居住者：L
202号室	36,000	36,000	令和6年4月23日～令和8年4月22日	居住者：M、N
203号室	38,000	38,000	令和6年4月27日～令和8年4月26日	居住者：O
205号室	36,000	36,000	令和6年4月23日～令和8年4月22日	居住者：P、Q、R
206号室	36,000	36,000	令和6年4月23日～令和8年4月22日	居住者：S
207号室	38,000	38,000	令和5年9月1日～令和7年8月31日	居住者：T

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1, 2, 3）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	31,200	0.56	948.64	0.90	14,920,000
2	31,200	0.56	43.47	0.90	680,000
3	31,200	0.56	211.00	0.90	3,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 古河-19

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.4/100 & \times & 100/104.0 & \times & 100/100.0 & \div & 31,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+4

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件1～3一体として

地積広量減価▲30 地形減価（不整形）▲20

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 建物価格（物件4）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	222,000	504.00	0.04	4,480,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数36年、経済的全耐用年数30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20%、残価率5%、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5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数30年)}  
× (1 - 観察減価20%) ÷ 0.04

## 2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算して、積算価格を試算した。

### 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	14,920,000	0.45	法定地上権	6,710,000
2	680,000	0.45	法定地上権	310,000
3	3,320,000	0.45	法定地上権	1,490,000

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

### ② 積算価格

物件番号	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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	14,920,000	-6,710,000	—	8,210,000	35.1%
2	680,000	-310,000	—	370,000	1.6%
3	3,320,000	-1,490,000	—	1,830,000	7.8%
4	4,480,000	+8,510,000	1.00	12,990,000	55.5%
積算価格 (合計)				23,400,000	100.0%

## II 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $ア \times イ \div ウ \times エ \div オ$
5,340,000	1.00	16.0%	0.70	23,360,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の調査時点の現行賃料合計（年額）である。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却費・経費率を含む）を基準として上記のとおり決定した。

エ その他補正率 : 現時点もしくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性を考慮した修正率、占有者の存在、賃料の前払い等により、将来に渡って収益の一部が徴収できない期間と金額を考慮した減価率。

### Ⅲ 評価額の決定

#### 1 試算価格の調整

積算価格と収益価格が下記のとおり求められた。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した実証性の高い価格である。収益価格は収益性に着目し、現行賃料を基に算定された総収益を還元利回り（粗利周り）で還元した理論的な価格である。

目的物件は一般住宅のほかアパート等も比較的多く見られる住宅地域であり、一般的に市場性に着目して価格形成される傾向が高いと判断されるが、収益物件（アパート）も多く見られる地域性から収益性もある程度考慮すべきと判断されるので、本件では積算価格と収益価格を相互に関連付けて、調整後の価格を査定した。

試算価格 (円)	
① 積算価格	23,400,000
② 収益価格	23,360,000
③ 調整後の価格	23,380,000

#### 2 内訳及び一括価格

調整後の価格に、積算価格の構成割合を乗し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ×カ
1	23,380,000	35.1	0.95	0.70	—	5,460,000
2	23,380,000	1.6	0.95	0.70	—	250,000
3	23,380,000	7.8	0.95	0.70	—	1,210,000
4	23,380,000	55.5	0.95	0.70	0	8,630,000
一括価格（合計）						15,550,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格

イ 価格割合：11頁、積算価格比を採用

ウ 市場性修正：物件4に関し、完了検査を実施していない可能性を考慮した。

エ 競売市場性修正：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。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 古河-19

所 在：古河市女沼字大道北1717番1

地 目：宅 地

価 格：32,300円／㎡

位 置：古河駅約3.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側6.7m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：一般住宅とアパートが増えつつある住宅地域

## 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



物件

地価公示標準地

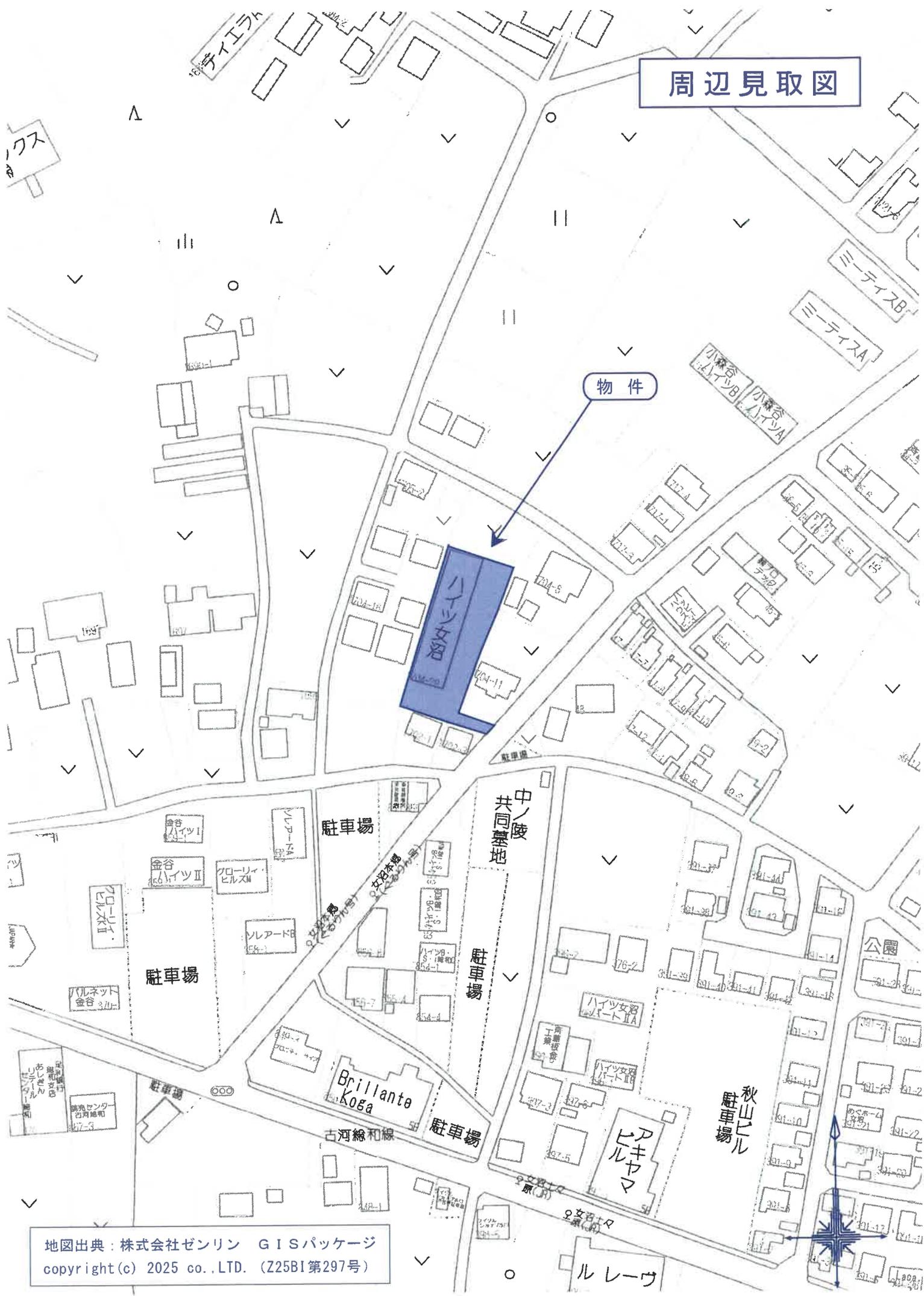
女沼

中央運動公園

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

# 周辺見取図



物件

物件

駐車場

駐車場

駐車場

駐車場

秋山ビル  
駐車場

古河線

Brillante  
Koga

アキヤマビル

ルレーヴ

地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ  
copyright(c) 2025 co.,LTD. (Z25BI第297号)



登記年月日：平成1年6月21日

整理番号 025452

前 1704-2 後 1704-2

新 地積測量図

地番 1704-2

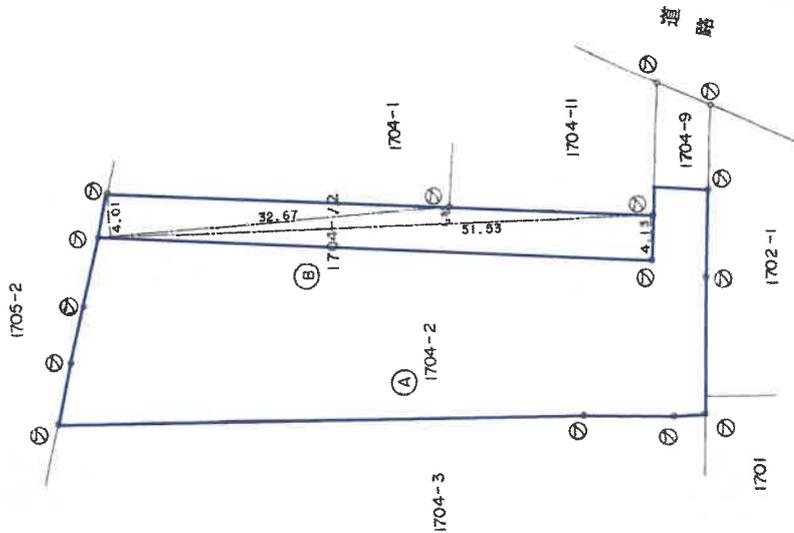
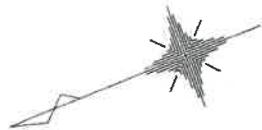
土地の所在 茨城県和野字女沼字大道北

古河市

(物件1(残地として), 物件3)

地積測量図写

(配図表)



境界線の種類 プラスチック杭

縮尺 1/500

三斜求積表

地番	①	1704-2	高さ	②	面積
NO.	底辺	4.13		212.8189	
		51.53	1.53	78.8409	
		32.67	4.01	131.0067	
			管面積	422.6665	
			地積	211.3325	m <sup>2</sup>

地番	①	1704-2	管積	②	面積
公積		1159.9799		211.3325	
			残地	948.6465	
			地積	948	m <sup>2</sup>

平成1年6月20日(作製)

作製者

(日調表)

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7年5月21日 水戸地方事務所下妻支局

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和61年9月29日

整理番号 025449

前 1704-1 後 1704-6

地積測量図

土地の所在 群馬縣和町大塚女沼字大道北

古河市

⑧ 1704~9

$10.95 \times (4.42 + 3.52) = 86.9430$   
 $\div 2 = 43.4715$

地積 43㎡

1704~8

⑨ 1704~1

~2

⑩ 1704~1

$456 - 43.4715 = 412.5285$

地積 412㎡

⑪ 1704~9



1702~1

海

路

境界線の種類	杭
石	鉄
アラスチック杭	
コンクリート杭	
金	鋼

(口置換)

製作者

9月27日作製)

129

申請人

縮尺 1/250

(物件2)

地積測量図写

(本図紙)

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7年5月21日 水戸地方方法務局下妻支局

A3をA4に縮小

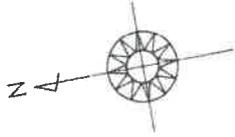
建物各階平面図

各階平面図

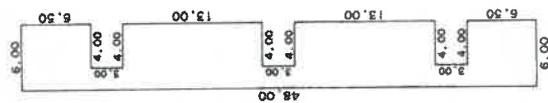
家屋番号 1704-2

建物の所在 登島郡総持町大字沼字大道北1704番地2

古河市



各階同型 (1階, 2階)



求積表

48.00 X 2.00	=	96.0000
6.50 X 4.00	=	26.0000
13.00 X 4.00	=	52.0000
13.00 X 4.00	=	52.0000
6.50 X 4.00	=	26.0000
合計		252.0000
床面積		252.00 m <sup>2</sup>

道路

1705-2

1704-1

1704-12

1704-11

1704-9

1702-1

1704-3

1701

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

日作製

1-1.12.8

作製者

登記年月日: 平成1年12月8日

整理番号 21146

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7年5月21日 水戸地方法務局下妻支局

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)11号
物件番号	1~4



物件 1, 2  
 公簿地目: 宅地  
 現況地目: 宅地  
 物件 3  
 公簿地目: 畑  
 現況地目: 宅地

1704-4  
 地目: 公衆用道路  
 所有者: 猿島郡総和町  
 (現、古河市)

幅員: 約6.8m  
 種別: 市道 (総和0209号線)  
 舗装: あり  
 建設法第42条第1項道路

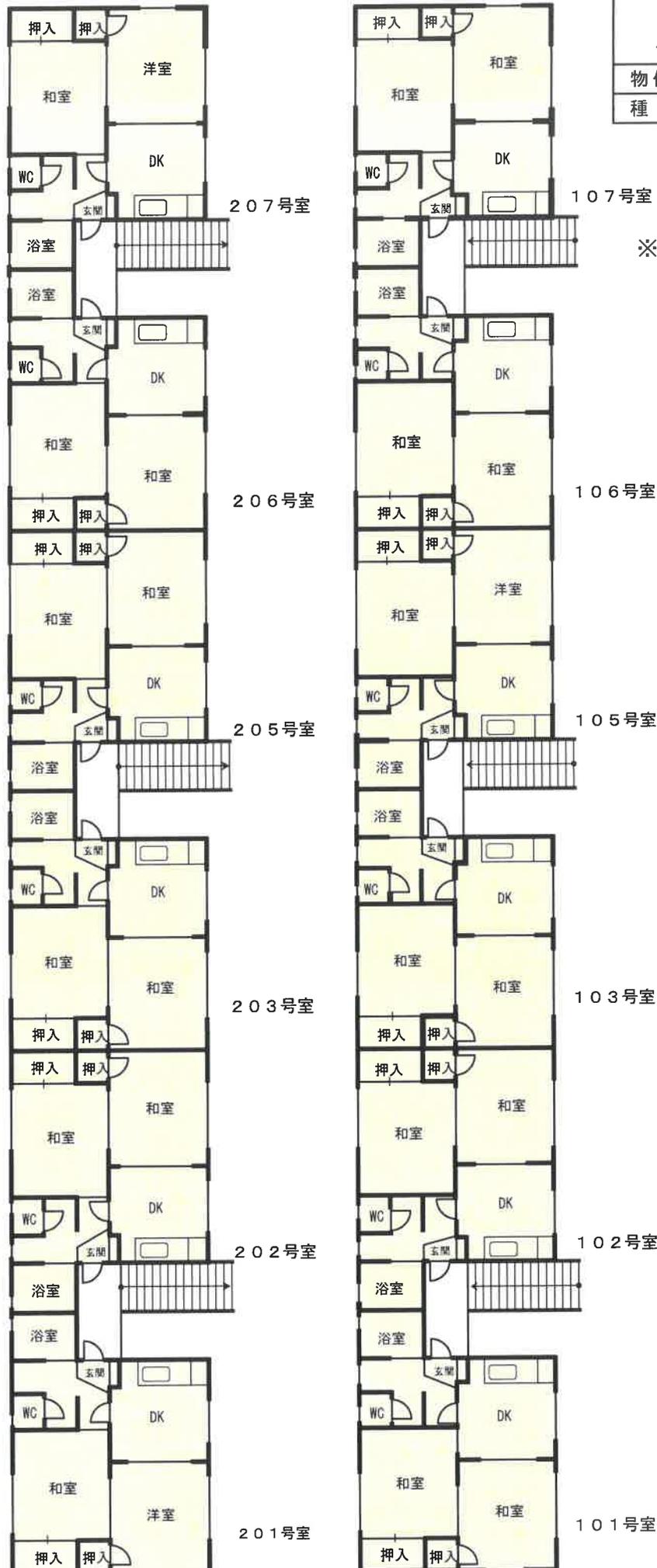
縮尺約 1/300

※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

# 建物間取図

物件番号	4
種類	共同住宅

※ 図面と現況が異なる場合は  
現況優先となります



2階平面図

床面積：252.00㎡

縮尺約 1/180

1階平面図

床面積：252.00㎡