

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 | 古河市下辺見字辺橋 |
| | 地 番 | 2694番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市下辺見字辺橋 2694番地2 |
| | 家屋 番号 | 2694番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 55.89平方メートル
2階 46.37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, 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 | 古河市下辺見字辺橋 |
| | 地 番 | 2 6 9 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市下辺見字辺橋 2 6 9 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 4 番 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 5 . 8 9 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |

令和7年(ケ)第82号
令和7年11月4日受理
令和7年11月19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 | 古河市下辺見字辺橋 |
| | 地 番 | 2694番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市下辺見字辺橋 2694番地2 |
| | 家屋 番号 | 2694番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 55.89平方メートル
2階 46.37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 種類: □ある 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 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

(2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
■ 近隣者	1 本件建物には、所有者が家族と一緒に住んでいます。
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。 2 本件建物について、経年相当の損傷箇所があります。雨漏りやシロアリ被害はありません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 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。

(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。

(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11月4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11月5日(水) 15:55-16:10	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影 ■近隣者から聴取
令和7年11月7日(金) 11:55-11:57	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7年11月11日(火) 9:40-9:45	当庁執行官室	所有者から電話聴取
令和7年11月14日(金) 9:35-10:00	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() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

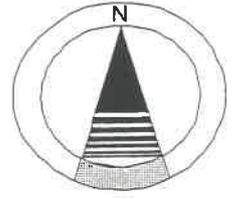
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

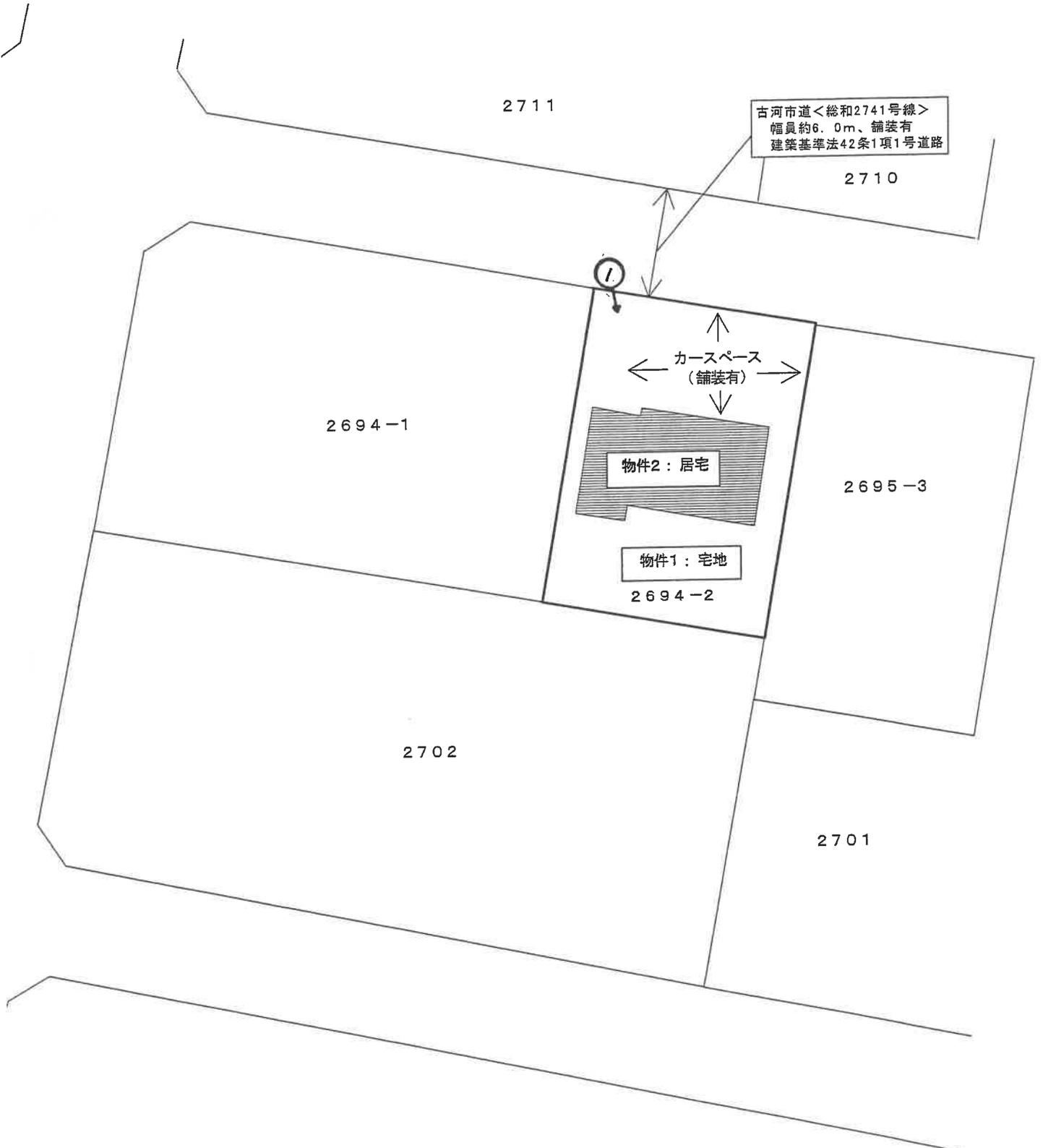
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第82号

←○写真撮影位置方向



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。

(6 枚目)

建物間取図 (略図)

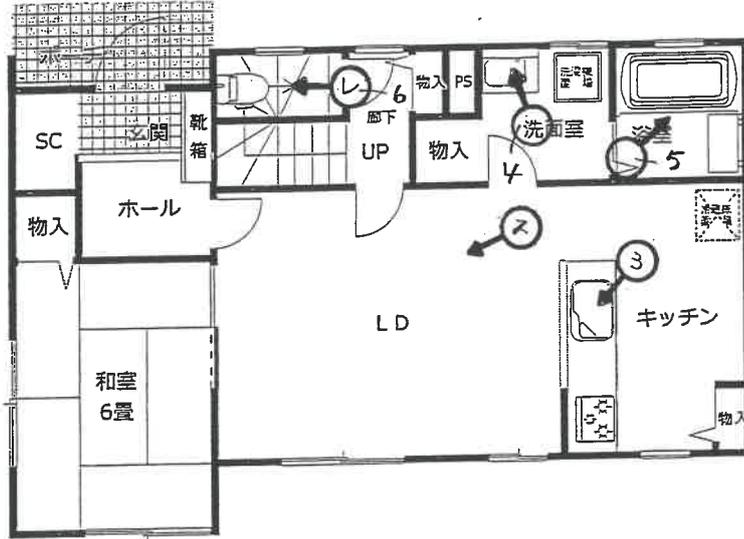
木造ルーフィングぶき2階建

令和7年(ケ)第82号

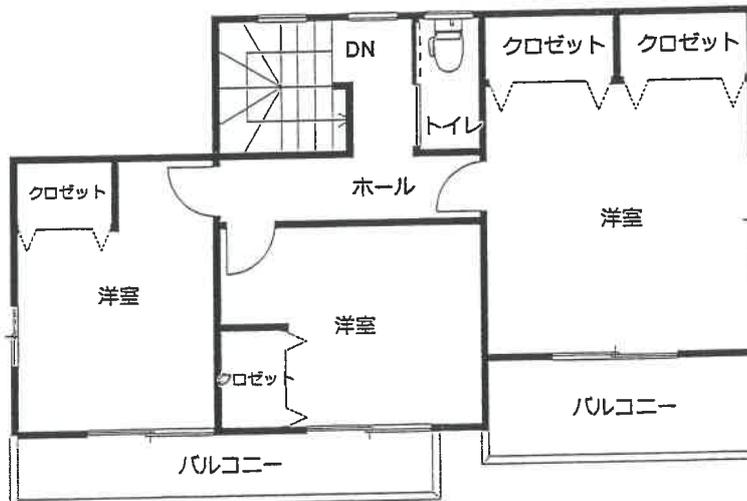


1階 55.89㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 46.37㎡(登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

写真1



写真2





写真3



写真4



写真5



写真6

令和 7年（ケ）第 82号
令和 7年11月 4日 受 命
令和 7年11月14日 現地調査
令和 7年12月10日 評 価
令和 7年12月16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 沼 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,090,000円
物件2 (建物)	金 10,890,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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	同左のとおり
2	家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 古河市下辺見字辺橋 |
| | 地 番 | 2694番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市下辺見字辺橋 2694番地2 |
| | 家屋 番号 | 2694番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 55.89平方メートル
2階 46.37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	JR東北本線「古河」駅の南東方約3.9km（道路距離、以下同じ） バス停「下辺見中坪(古河市ぐるりん号)」の南西方約180m 古河市役所総和庁舎の南西方約2.4km 下辺見小学校の南方約400m 総和南中学校の北西方約2.5km ベルク古河駒羽根店の南西方約1.6km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、幹線市道（通称：思案橋通り）の南側背後にあって、中規模の一般住宅やアパートを中心に空地も残る区画整然とした住宅地域である。 幹線市道沿いにはロードサイド系店舗が建ち並んでおり、当地域は居住性及び利便性を兼備した住宅街が形成されている。現時点では畑が介在するが、徐々に住宅地転用が増えていくものと予測される。	
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 該当あり ※特記事項(1) 建築基準法22条区域 ※特記事項(2)
画地条件	間口：（北側）12.651m（地積測量図上） 奥行：17.761～17.765m（ " ） 形状：長方形地 規模：224.72㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（北側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	（北側）古河市道＜総和2741号線＞ ：幅員約6.0m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅の法定地上権を考慮して評価する。	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】あり</p> <p>※特記事項(3) ※個別プロパンガス使用 ※特記事項(4)</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使川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。</p>

特 記 事 項

(1)埋蔵文化財包蔵地指定について

(古河市教育部生涯学習課調べ)

本土地を含む対象地周辺は、次のとおり周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。

- ・遺跡名：東畑遺跡
- ・遺跡ID：086
- ・種 別：包蔵地
- ・時代・時期：縄文・古墳・奈平
- ・大部分いん滅（土地区画整備）

担当者によると、住宅の建築時に既に埋蔵文化財の照会等は行っているものと思われるが、開発時には改めて古河市教育委員会教育長あてに「埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱いについて(照会)」の書面の提出が必要になるとの事である。詳細は同課にお問い合わせ下さい。

(2)建築基準法22条区域について

(古河市都市建設部建築指導課調べ)

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。

(3)上水道について (古河市上下水道部水道課調べ)

担当者によると、上水道の本管については接面道路沿いに75^{mm}DIP管が布設されており、そこから本土地へ20^{mm}の給水引込管を引き込み、現在20^{mm}で加入して使用中との事である。

(4)下水道について (古河市上下水道部下水道課調べ)

担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については接面道路沿いに250^{mm}管が布設されており、そこから本土地は150^{mm}で取り出しを行い、現在使用中との事である。

(5)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覗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。

(6)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、対象地周辺の洪水によって想定される浸水深は3.0～5.0m(2階部分まで浸水)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）

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	令和 3年11月 8日新築 約4年 約21年
仕様	構造 木造 屋根 ルーフィングぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 畳、合板フローリング 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明 その他 特になし	
床面積（現況）	1階55.89㎡・2階46.37㎡、延べ102.26㎡ 登記以外の増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品等	使用資材 普通 施工 普通	
保守管理の状態	要修理箇所は少なく、保守管理の状態は「普通」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について (古河市都市建設部建築指導課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築確認(令和3年6月21日付・第SJK-KX215811240号) →一戸建ての住宅の新築・ 工事完了後の検査済証 (令和3年11月8日付・第SJK-KZ215709190号) <p>(2) 物件2建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認したところ、特に目立った損傷等は確認されなかった。 また所有者陳述によると、雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、これらのほか建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 本建物は令和3年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、アスベスト関連の市場性修正は行わないものと判断した。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	39,600	1.00	224.72	0.90	8,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 古河(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.1/100 \times 100/105.0 \times 100/112.2 = 39,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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(南>北)

◇地域格差：交通・接近条件+2.0(駅接近性) 環境条件+10.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：格差なし±0.0

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を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、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並びに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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	198,000	102.26	0.59	11,950,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数4年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数21.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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21.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1 - 観察減価30%) = 0.59

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権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	8,010,000	0.45 法定地上権	3,600,000

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, 1②エ) 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	8,010,000	-3,600,000	/	1.00	0.70	3,090,000
2	11,950,000	+3,600,000	/	1.00	0.70	10,890,000
一括価格 (合計)						13,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特になし

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 古河(県)-11

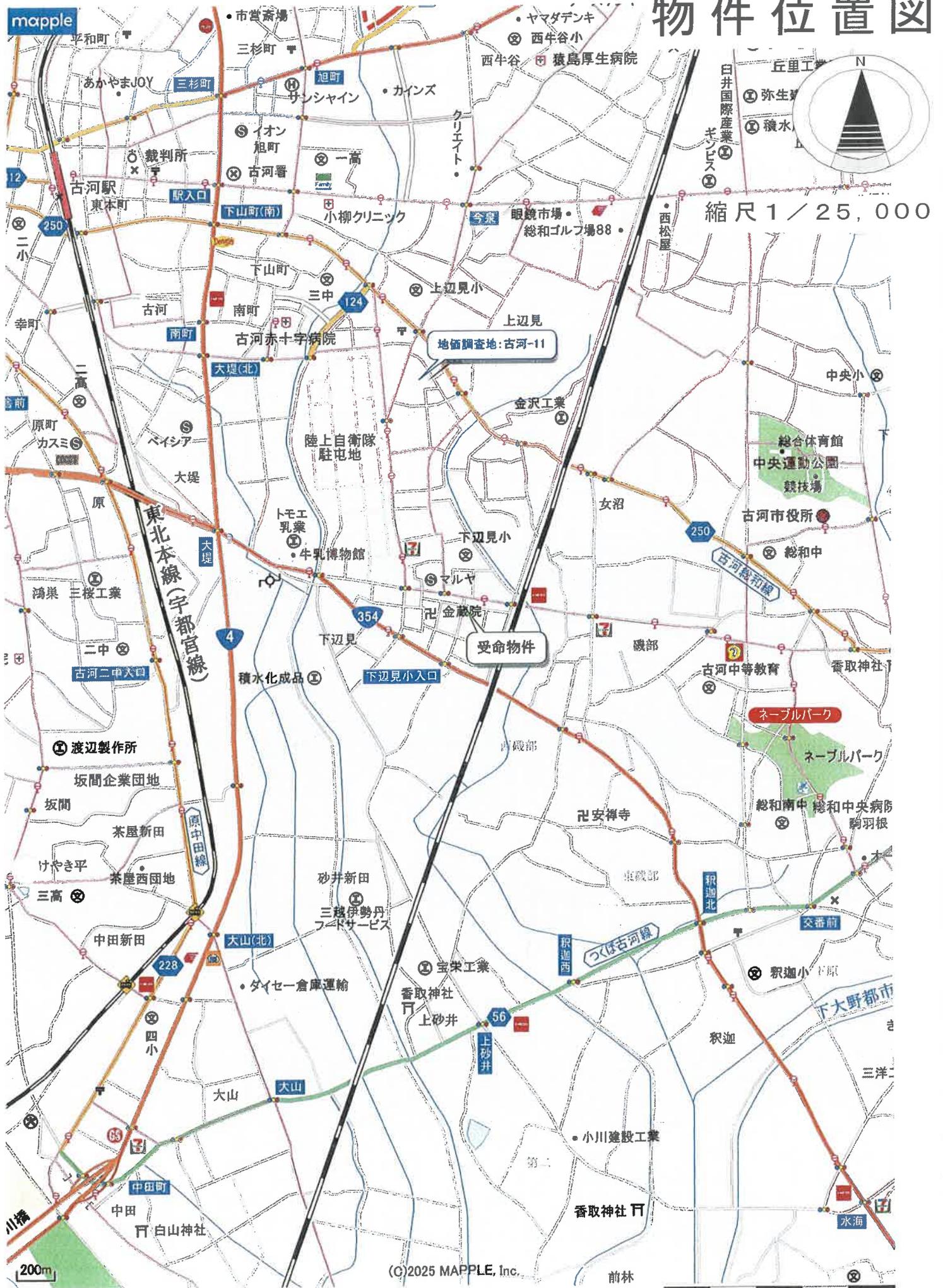
所 在：古河市上辺見字一丁目2657番2
地 目：宅 地
価 格：46,600円/m²
位 置：J R東北本線「古河」駅の南東方約2.7km
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：331m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：南側6.0m市道(中間画地)
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%，容積率100%)
地域の概要：住宅等が見られる区画整然とした住宅地域

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)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



1 : 25,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-057号

(C)2025 MAPPLE, Inc.

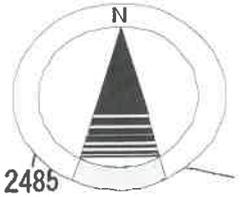
地図上の1センチは 約 250メートル

周辺見取図



地図（法第14条第1項）写

物件 1



縮尺 1 / 500

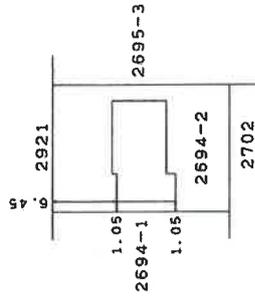
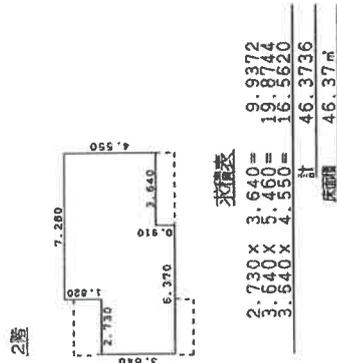
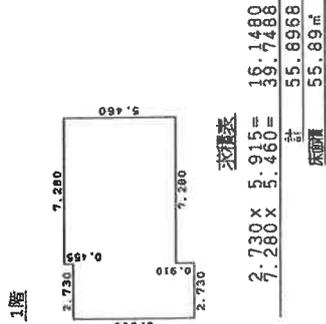


物件2

各階平面図 建物図面

家屋番号 2694番2

建物の所在 古河市下辺見字辺橋2694番地2



(単位:m)

作成者

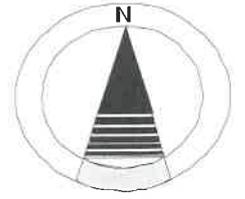
縮尺 1/250

申請人

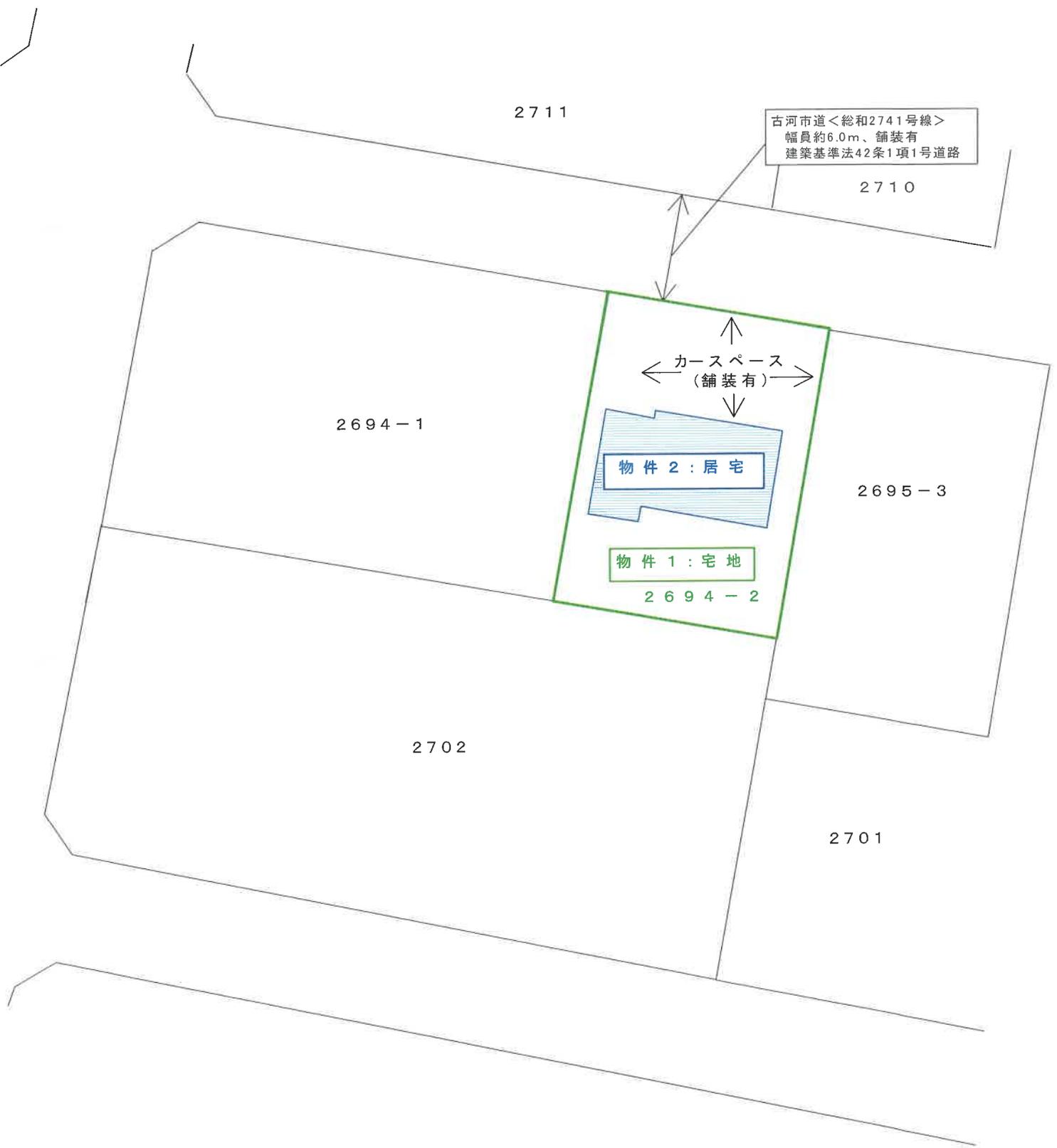
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第82号



縮尺 1 / 300

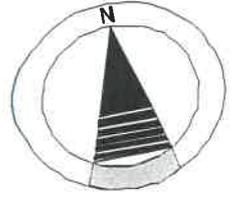


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図 (略図)

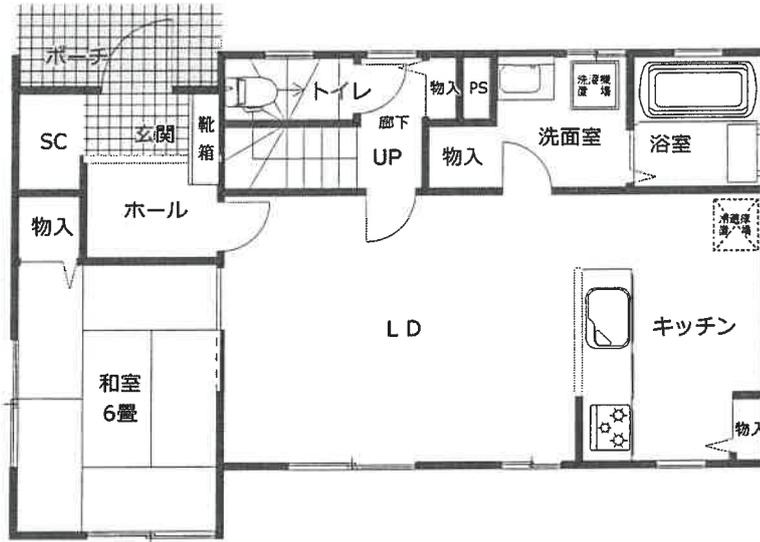
木造ルーフィングぶき2階建

令和7年(ケ)第82号

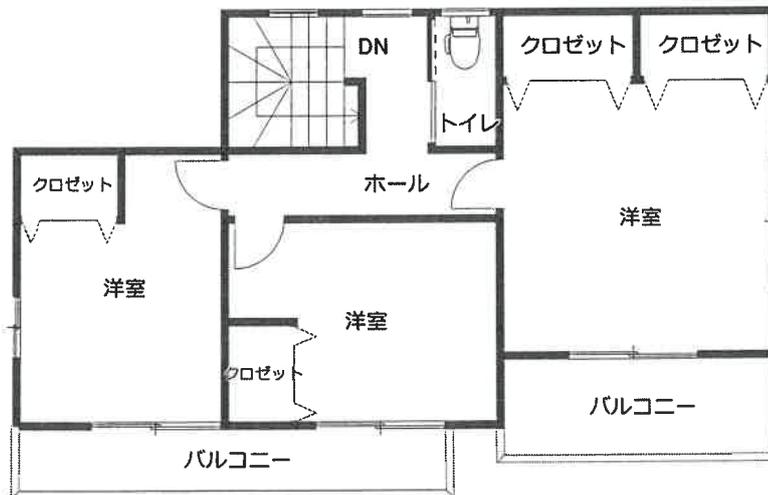


1階 55.89㎡(登記に同じ)

縮尺 1 / 100



2階 46.37㎡(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。