

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月30日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 岸 順 子

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 9年 1月 6日から 令和 9年 1月13日まで
開札期日	日 時 令和 9年 1月20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 9年 3月10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 9年 1月22日から 令和 9年 1月22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30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

☆7	所	在	古河市前林字日下部
	地	番	2920番
	地	目	田
	地	積	2732平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

☆7 所 在 古河市前林字日下部
地 番 2920番
地 目 田
地 積 2732平方メートル



令和7年（ケ）第48号
令和7年7月8日受理
令和7年9月8日提出

現況調査報告書
(物件7)

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

7	所	在	古河市前林字日下部
	地	番	2920番
	地	目	田
	地	積	2732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 7	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 田 (物件 7) ☐	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が田として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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)	
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
<p>■ 古河市農業委員会</p>	<p>物件7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 農地</p> <p>都市計画法関係 線引都市計画 市街化調整区域</p> <p>農振法関係 農振地域内 農用地区域内</p> <p>その他・権利設定等の内容 無</p> <p>買受適格証明書の要否 要</p> <p>※申請期間は、毎月17日～20日（開庁日）、毎月10日（開庁日）農業委員会総会承認後、1週間以内に証明発行</p> <p>※農地転用での証明願いは、農振農用地区域内のため、証明発行不可</p>
<p>■ 古河市農政課職員</p>	<p>1 物件7の土地に関し、利用権の設定はありませんが、土地所有者と業者との間で、農作業委託契約が締結されており、その旨の届出が当課にされています。これに基づいて、この土地を業者が耕作していると思います。</p> <p>2 契約の開始は、令和3年12月から1年間で、以後、1年ごとの自動更新になっています。</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
(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から、2枚目記載のとおりであると判断した。なお、業者の使用は農作業委託契約に基づくものであることから、占有者は土地所有者であるとした。

(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7月8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 ■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7月18日(金) 16:43-16:48	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年7月22日(火) 14:34-14:36	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7月25日(金) 10:20-10:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年7月29日(火) 11:55-11:56	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
令和7年7月29日(火)	当庁執行官室	所有者及び業者宛てに照会書送付、回答書受領
令和7年8月1日(金) 10:45-10:50	当庁執行官室	古河市農政課職員から電話聴取
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>☐ 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>☐ 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。</p> <p>☐ 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

(5枚目)

写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第48号

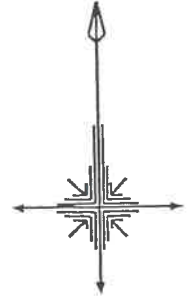
物件番号 7

幅員約5.0m
市道（総和3164号線）
未舗装
建基法42条1項道路

2912

ス

1



地区外

2921

2920

物件 7

幅員約6.0m
市道（総和3178号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

2926

水路

4

3

2930

2931

2932

※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1/500



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

令和 7年（ケ）第 48号
物件7

令和 7年 7月 8日 受 命

令和 7年 7月25日 現地調査

令和 7年 8月13日 評 価

令和 7年 8月14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

番号	評 価 額
物件7	金 780,000円

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
7	所在地 地 地 地	在 番 目 積 別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 古河市前林字新開 1998 番地 1
 家屋 番号 1998 番 1 の 2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 121.08 平方メートル
 2 階 117.90 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 34.50 平方メートル

所有者 小川建設工業株式会社

6 所 在 古河市前林字日下部
 地 番 2908 番
 地 目 畑
 地 積 1377 平方メートル

所有者 A

7 所 在 古河市前林字日下部
 地 番 2920 番
 地 目 田

物 件 目 録

地 積 2732 平方メートル

所有者 A

~~8~~ 所 在 古河市前林字陣屋

~~地 番 3066 番 3~~

~~地 目 田~~

~~地 積 1677 平方メートル~~

~~所有者 A~~

~~9~~ 所 在 古河市水海字寺ノ下

~~地 番 4982 番~~

~~地 目 畑~~

~~地 積 1562 平方メートル~~

~~所有者 小川建設工業株式会社~~

~~10~~ 所 在 古河市水海字寺ノ下

~~地 番 4983 番~~

~~地 目 畑~~

~~地 積 2775 平方メートル~~

~~所有者 小川建設工業株式会社~~

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7）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線古河駅の南方約7.0k mに位置する。 最寄りバス停は「町水海」である。	
付 近 の 状 況	幹線市道背後の市道沿いに畑や水田が広がる地域。	
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	市街化調整区域 無指定 指定 60% 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	東側幅員約6.0m舗装市道（総和3178号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北側幅員約5.0m未舗装市道（総和3164号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ※土地価格において角地加算を考慮する。 ※物件7土地は東側及び北側道路から約0.5m程度低位となっている。	
土地の利用状況等	耕作管理された農地（田）となっている。 土地所有者が田として使用し、占有している。 農作業委託契約に基づき、業者が耕作しているとのこと。	
供 給 処 理 施 設	上水道 なし ガ ス なし 下水道 なし （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	<p>1. 農業委員会の回答について 物件 7 現況地目：農地 都市計画法関係：線引都市計画、市街化調整区域 農振法関係：農振地域内、農用地区域内 その他・権利設定等の内容：無 買受適格証明書の要否：要 ※申請期間は、毎月17日～20日（開庁日）、毎月10日（開庁日） 農業委員会総会承認後、1週間以内に証明発行 ※農地転用での証明願いは、農振農用地区域内のため、証明発行不可</p> <p>2. 道路地番の登記記録 2918番 公衆用道路 1210m² 所有者：猿島郡総和町 2919番 公衆用道路 1036m² 所有者：国土交通省</p> <p>3. 参考登記記録 2926番 用悪水路 699m² 所有者：釈水土地改良区</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7（土地）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	400	1.02	2,732		1,110,000

ア 標準画地価格

$$400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 400\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：角地+2

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 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
7	1,110,000			1.00	0.70	780,000
一括価格（合計）						780,000

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 事例価格

所 在：古河市

地 目：田

価 格：400円／m²

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

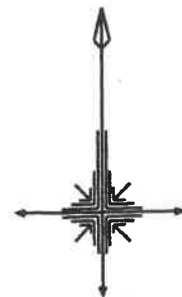
地図出典：国土地理院 地形図

物件

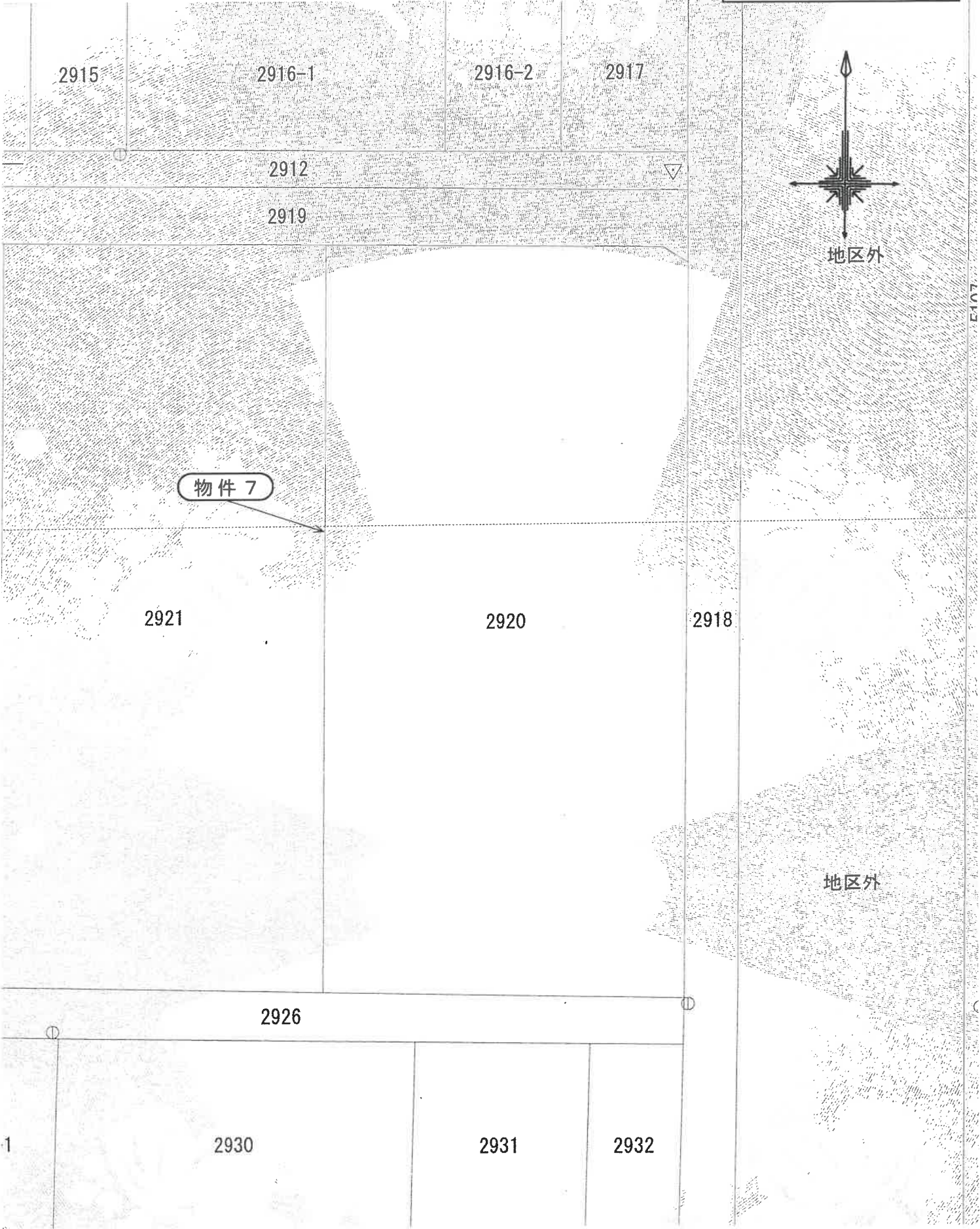
縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和7年(ケ)第48号
物件7



縮尺 1 / 500

