

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 3 0 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 8 年 1 1 月 1 8 日から 令和 8 年 1 1 月 2 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 3 日 午前 9 時 5 0 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 1 2 月 4 日から 令和 8 年 1 2 月 4 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 3 3 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 1 0 月 3 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,130,000 904,000		226,000	27,499	不明
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 古河市駒羽根字弁天
地 番 5 1 2 番 1
地 目 畑
地 積 3 7 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 8年 6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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

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 古河市駒羽根字弁天
地 番 5 1 2 番 1
地 目 畑
地 積 3 7 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 4 月 8 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 | 古河市駒羽根字弁天 |
| | 地 | 番 | 5 1 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 7 0 平方メートル |

(土地用)

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) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ ☐ 「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

(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
■ 古河市農業委員会	<p>本件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：令和4年9月12日、許可条項：農地法第5条第1項、転用目的：自己住宅</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 農用地区域外</p> <p>買受適格証明書の要否：否</p>
■ A (所有者)	<p>本件土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は、何も使用していません。 2 本件土地を誰かに貸したりしていません。 3 土地の境界で問題となっていることはありません。 4 本件土地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からの回答書、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 本件土地について、コンクリート製の建物基礎が設置されているが建物は存在しない。
- 4 本件土地には、不動産会社の「売物件」の看板が設置されている。

(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8年3月27日(金)	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8年3月30日(月)	当庁執行官室	所有者宛てに照会書送付、回答書受領
令和8年3月30日(月) 13:11-13:17	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和8年4月2日(木) 15:45-16:00	物件所在地	■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。

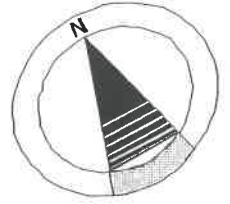
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

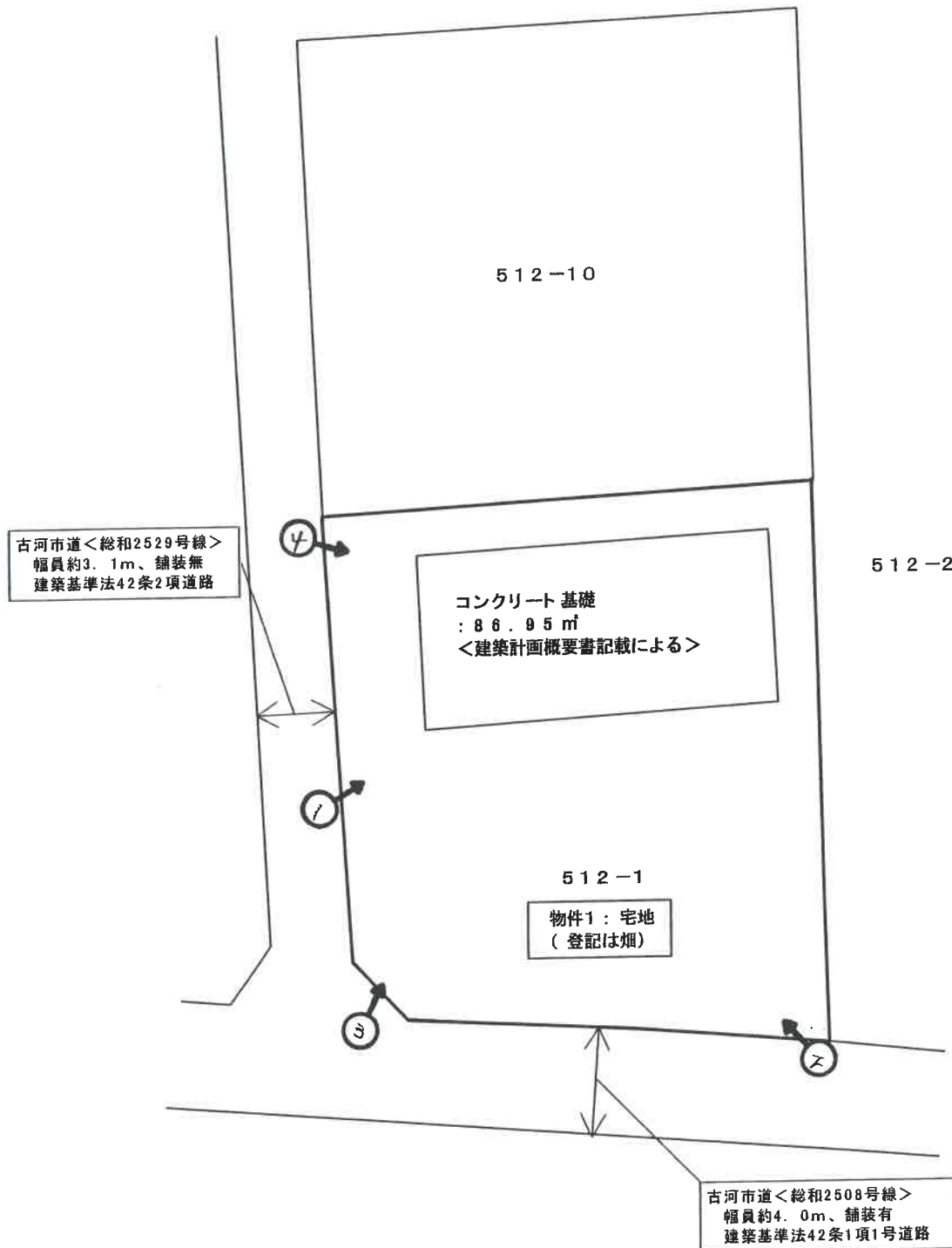
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第6号



縮尺 1 / 250



※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)

写真 1



写真 2





写真 3



写真 4

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 8年 9月14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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

令和 8年 9月14日

評価人

藤 沼 宏 明



物 件 目 録

1 所 在 古河市駒羽根字弁天

地 番 5 1 2 番 1

地 目 畑

地 積 3 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



(別紙)

[illegible]

令和 8年（ケ）第 6号
令和 8年 3月27日 受 命
令和 8年 4月 2日 現地調査
令和 8年 5月 8日 評 価
令和 8年 5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
藤 沼 宏 明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 6 2 0, 0 0 0 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、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 地目 地積	3頁物件目録記載のとおり	宅地
特記事項			
・建物のコンクリート基礎が存する。			

物 件 目 録

1	所	在	古河市駒羽根字弁天
	地	番	5 1 2 番 1
	地	目	畑
	地	積	3 7 0 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 東北本線「古河」駅の南東方約5.4km（道路距離、以下同じ） バス停「駒羽根第一（J R バス 関東）」の南西方約300m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、ネーブルパークの北側にあつて、一般住宅が建ちつつある住宅地域である。周辺は畑や平地林が過半を占めていて宅地化の蓋然性に劣るが、市街地への接近性には比較的優れている。総和地区の市街化調整区域内の宅地にあつては、ほぼ中位程度の品等に属するものと判断される。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 該当なし 特になし
画 地 条 件	間口：（南西側）16.433m（地積測量図上） 奥行：21.272m（ " ） 形状：ほぼ正方形地 規模：370㎡（登記） ※地積測量図では370.69㎡ （現地で概測したところ、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：（南西側及び北西側道路に接面する）角画地 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	（南西側）古河市道＜総和2508号線＞ ：幅員約4.0m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 （北西側）古河市道＜総和2529号線＞ ：幅員約3.1m、舗装有 建築基準法42条2項道路に該当※ ※セットバック面積については、開発登録簿上で7.60㎡となっている。有効宅地面積は、363.09㎡である。 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が更地の状態で占有している。 なお、本土地内には、コンクリート基礎が存する※。 ※特記事項(1)	

供給処理施設	<p>【上水道】あり ※特記事項(2)</p> <p>【ガス】なし</p> <p>【下水道】なし ※浄化槽使用 ※特記事項(3)</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	<p>(1) コンクリート基礎について (古河市都市建設部都市計画課・建築指導課調べ) 本土地には、都市計画法第34条第12号・条例第3条第1号(既存集落)に基づく都市計画法による開発許可(第45号・令和4年9月12日付)がある。 また、一戸建ての住宅の新築を目的とする建築確認(第NKBI建-22UM0315V号・令和4年10月7日付)がある。 これにより、建築工事に着手したが、コンクリート基礎(86.95㎡<建築計画概要書記載による>)を築造した状態で建築中止になった。</p> <p>なお、担当者によると、新たに本土地を取得した買受人が住宅を建築する場合には、まず上記の許可を受けた者(土地所有者)が廃止の手続きを行わなければならないとの事である。その後、新たに都市計画法による開発許可が必要になるとの事である。なお、上記の開発許可の引き継ぎについては、属人性があるのでできないとの事である。詳しくは、当課にお問い合わせください。</p> <p>よって、本件では、住宅を建築するに当たって新たに都市計画法による開発許可を取得する必要があること、またコンクリート基礎を撤去する必要があることなどを土地価格査定において考慮するものと判断した。</p> <p>(2) 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本土地の北西方約120mの道路沿いに150^{mm} DIP管が布設されているが、この本管から本土地の南西側道路沿いに50^{mm}の連合管(3軒共有)が引かれ、この連合管から本土地へ20^{mm}の給水引込管を引き込み、現在20^{mm}で加入しているとの事である。</p> <p>(3) 浄化槽について (古河市上下水道部下水道課調べ) (公益社団法人茨城県水質保全協会検査部調べ)。 担当者によると、5人槽の合併浄化槽の設置届出があるとの事である。</p> <p>(4) 農業委員会からの回答書について 古河市農業委員会からの「農地の現況に係る照会に対する回答書」によると、物件1土地については下記のとおりとなる。 ・ 現況地目：非農地 ・ 転用許可：有(古農委指令第13号・令和4年9月12日付、自己用住宅として) ・ その他参考事項：市街化調整区域・農振区域内・農用地区域外 ・ 買受適格証明書の要否：否</p> <p>(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窺わせる状況は特に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。</p> <p>(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、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は3.0～5.0m(2階部分まで浸水)となっている。</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）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	10,800	0.58	370	2,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 古河-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108.9 = 10,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件▲1.0(駅接近性) 環境条件+10.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：画地条件(角地+3 セットバック減価▲2)行政条件(宅地開発条件▲30)
 その他条件(コンクリート基礎撤去費用相当額▲18)

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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	2,320,000			1.00	0.70	1,620,000
一括価格（合計）						1,620,000

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：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 地価公示価格 古河-24

所 在：茨城県古河市下大野字原山881番4
地 目：宅 地
価 格：11,800円／㎡
位 置：J R東北本線「古河」駅の南東方約6.7km（道路距離）
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：496㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側4.0m市道（中間画地）
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
4. 地積測量図写
5. 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

mapple



縮尺 1 / 50,000

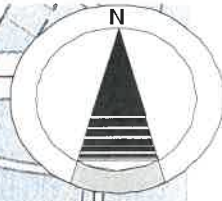
上大野



1 : 50,000 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 500 メートル



縮尺 1 / 3,000



©2025 MAPPLE, Inc.

地図に準ずる図面写

物件 1

縮尺 1 / 600



登記年月日：令和4年5月27日

地積測量図

地番 512-1.-10.-11

土地の所在 古河市駒羽根字弁天

求積表

地番	点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
512-1	N0				
	SK1	521.802	507.840	-24.552	-12853.462504
	R8	506.850	499.977	-7.191	-3644.758350
	K9	503.987	500.649	10.444	5253.640228
	K10	497.209	510.421	13.421	6673.041989
	K11	494.508	514.070	14.208	7025.969664
512-2	SK2	512.974	524.629	-8.230	-3195.835930
	合計				-741.397393
合計面積					370.696965
地積					370.69

1

地番	点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
512-10	N0				
	SK3	527.500	516.400	-25.450	-13580.902000
	R6	522.018	507.953	-8.560	-4468.474080
	SK1	521.802	507.840	16.576	8701.570162
	SK2	512.974	524.629	25.563	13113.154362
	SK4	528.319	533.403	-8.229	-4347.537051
合計					-602.186617
合計面積					341.094505
地積					341.09

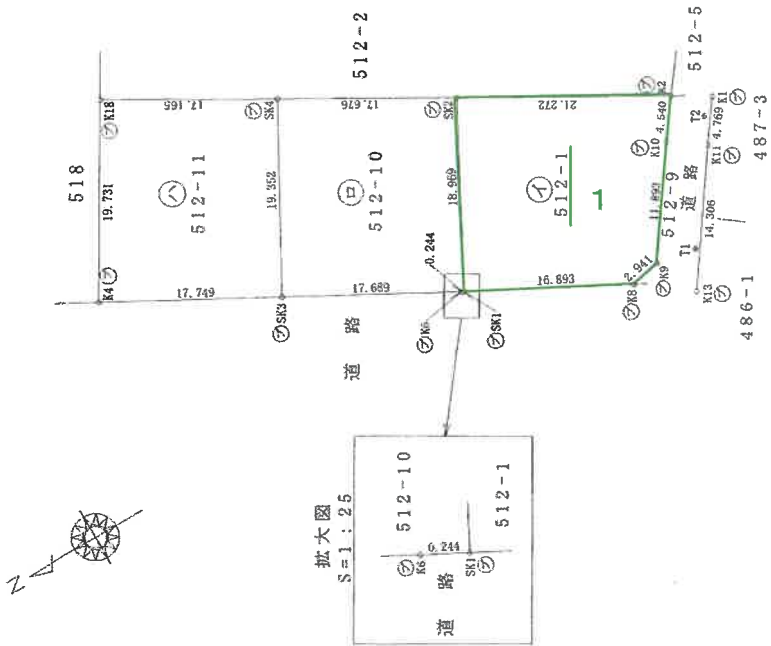
地番	点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
512-11	N0				
	K4	523.154	524.876	-25.524	-14118.702986
	SK3	527.500	516.400	8.527	4503.774120
	SK4	528.319	533.403	25.524	13484.814156
	K19	543.220	541.924	-8.527	-4632.036940
	合計				-662.151960
合計面積					341.0756800
地積					341.07

合計面積 1052 8685850 m²

測量年月日	令和4年5月20日
図面番	任意

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	名称
K1	491.077	511.967	道路境界金銭担保地
K11	493.867	508.099	道路境界金銭担保地
K13	502.012	496.338	道路境界金銭担保地
T1	500.000	500.000	道路上の点
T2	492.751	510.727	道路上の点



境界点	境界線の種類
●	金 属 釘
△	プレート標
○	コンクリート杭
◇	プラスチック杭
計	計 算 点

単位：m

作成者

(令和4年5月20日作成)

申請人

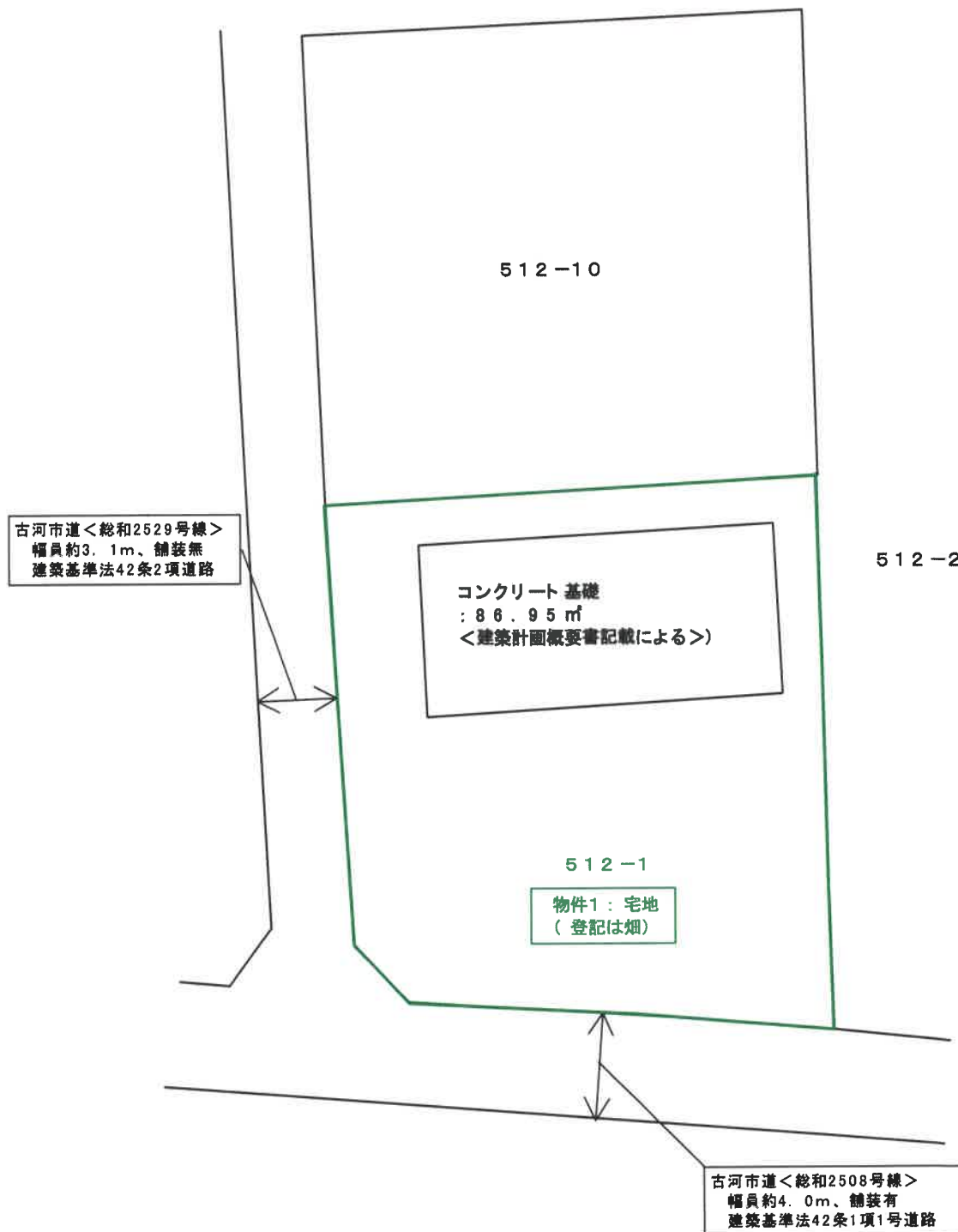
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第6号



縮尺 1 / 250



※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。