

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月15日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 金子 武

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 7月10日 午前10時00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 6年 5月23日から 令和 6年 5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 6年 3月15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 古河市水海字道城女
地 番 2524番
地 目 畑
地 積 248平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6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 赤 崎 真 弓

-
-
- 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
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 古河市水海字道城女
地 番 2524番
地 目 畑
地 積 248平方メートル

令和5年(又)第30号
令和6年1月9日受理
令和6年2月6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 古河市水海字道城女
地 番 2524番
地 目 畑
地 積 248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	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が休耕畑として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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>■ A (所有者)</p>	<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 本件土地は誰かに貸したりしていません。 2 本件土地に建物等工作物は設置していません。 3 境界で問題となっていることはありません。 4 本件土地に出入りするのに、近隣の土地所有者と協議等をしたことはありません。
<p>■ 古河市農業委員会</p>	<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：農地</p> <p>転用許可等の有無：無</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>買受適格証明書の要否：要</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。なお、立入調査時において、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 本件土地について、雑木や雑草が繁茂していて、かなり以前から休耕していたと思われる状況である。
- 4 本件土地は袋地であり、公道から出入りするためには目的外土地(地番2522-2)を通行する必要がある。

(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6年1月9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6年1月9日(火)	当庁執行官室	所有者に対し照会書送付、回答書受領
令和6年1月10日(水) 10:40-10:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年1月10日(水) 11:45-11:55	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
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 を立ち会わせ、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

事件番号 令和5年(又)第30号



2522-1

2522-2

2530-1

2523

2524

2529-3

物件 1

2525

2528

← 写真撮影位置方向

※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 5年 (又) 第 30号
令和 6年 1月 9日 受 命
令和 6年 1月10日 現地調査
令和 6年 2月 5日 評 価
令和 6年 2月 6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1	金 1, 240, 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
1	所在地 地積	在番 目積	別紙物件目録記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 古河市水海字道城女
地 番 2524番
地 目 畑
地 積 248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宇都宮線古河駅の南東方約8k mに位置する。 最寄りバス停は「町水海」である。	
付近の状況	一般住宅、アパート、事業所、工場等が建ち並び、畑も残る地域。	
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 工業地域 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	なし。 北方に市道（総和3340号線）があるが、他人地を介しており、物件1土地単独では無道路地。 公道に至るための他の土地の通行権については不確実性があるため、無道路地減価を考慮し、通行権の可能性を考慮した減価率とする。	
土地の利用状況等	雑木や雑草が繁茂する休耕畑の状態となっている。	
供給処理施設	上水道 不明（特記事項のとおり） ガス なし 下水道 不明（特記事項のとおり） （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、通常の費用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. 上水道について 北方の市道（総和3340号線）に水道管本管（DIP75φ）が敷設されているとのこと。</p> <p>2. 下水道について 公共下水道の処理区域であり、北方の市道（総和3340号線）に排水管が敷設されているとのこと。</p> <p>3. 周辺の都市計画道路について 北方の市道（総和3340号線）は都市計画道路（3.3.22水海高野線、計画幅員25m）として計画決定されているが、物件1土地は計画区域には含まれないとのこと（古河市都市計画課調べ）。</p> <p>4. 農業委員会回答について 現況：農地 転用許可等の有無：無 都市計画法関係：線引都市計画区域 市街化区域 農振法関係：農振地域外 買受適格証明書の要否：要</p> <p>5. 評価水準について 現況は畑（休耕畑）であるが、市街化区域に所在するため、転用が可能であることから、宅地化の影響が見られる宅地見込地としての水準で評価するのが妥当と判断した。</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)

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
1	10,200	0.70	248		1,770,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河 (県) 3-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/119.0 = 10,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0 交通・接近条件+5.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：無道路画地減価▲30

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
1	1,770,000			1.00	0.70	1,240,000
一括価格 (合計)						1,240,000

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 地価調査価格 古河（県）3-1

所 在：古河市中田字大道西1352番1外

地 目：畑

価 格：12,100円／㎡

位 置：栗橋 3.4km

価 格 時 点：令和 5年 7月 1日

地 積：1,493㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西 5.4m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：徐々に周辺の宅地化が進む熟成度中位の地域

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

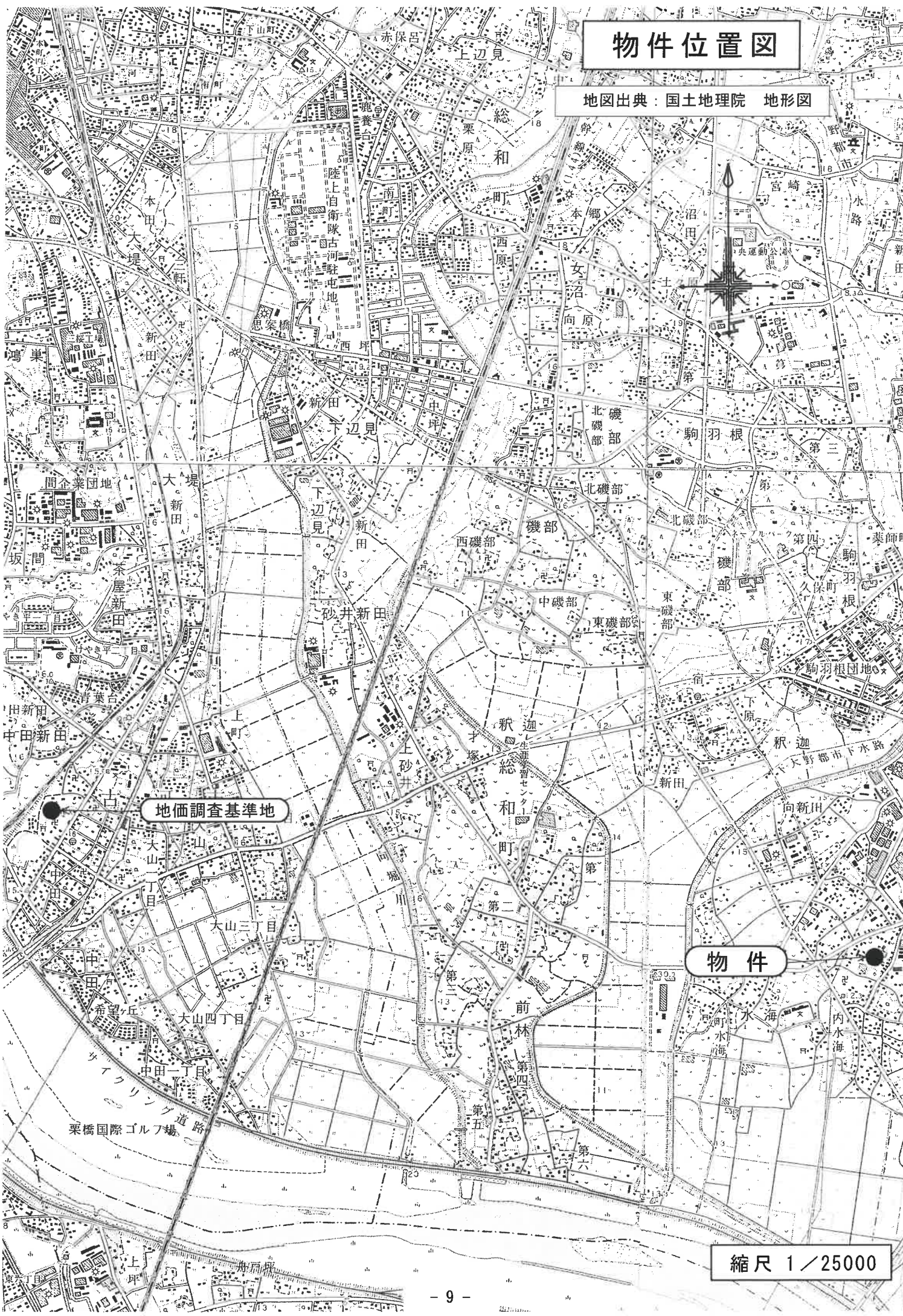
地図出典：国土地理院 地形図



地価調査基準地

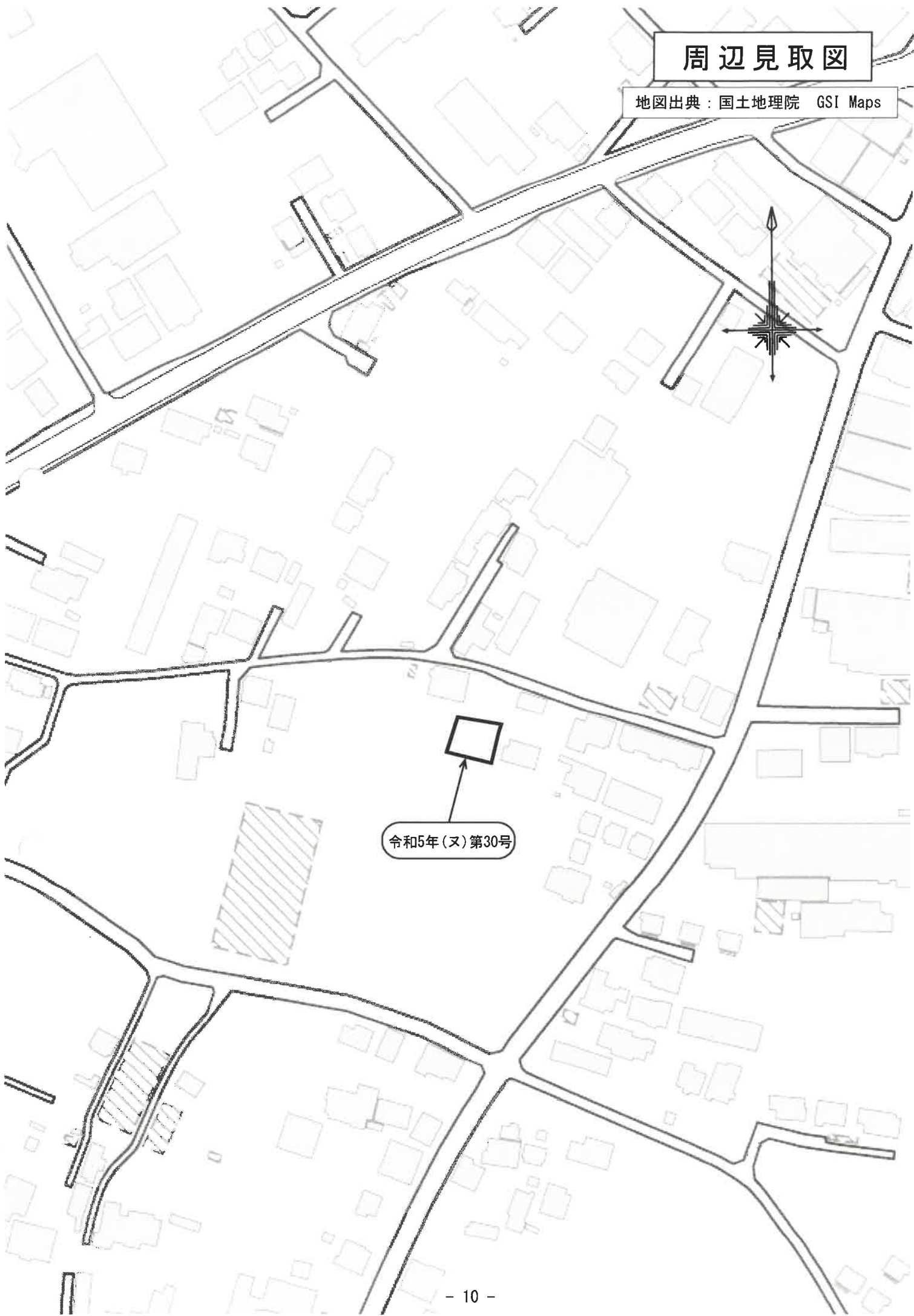
物件

縮尺 1/25000



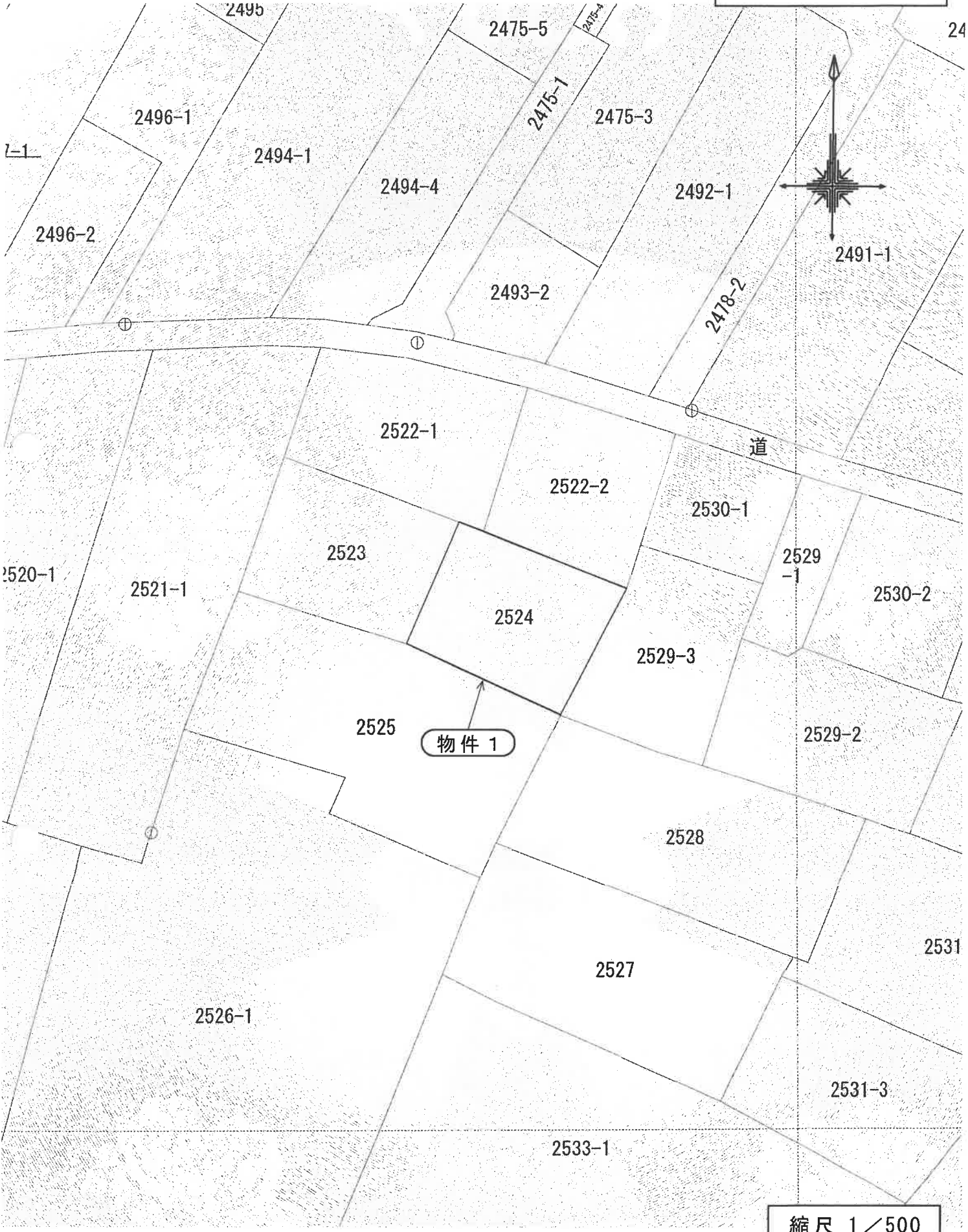
周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和5年(又)第30号

公 図 写



縮尺 1 / 500

土地建物位置関係図

事件番号 令和5年(又)第30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1/500