

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日
水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
裁判所書記官 井 澤 美 波

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月16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 5月29日から 令和 8年 5月29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 4月24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 古河市恩名字新三郎
地 番 1059番1
地 目 雑種地
地 積 1833平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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】
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】
本件債務者が占有している。

 - 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

1	所	在	古河市恩名字新三郎
	地	番	1059番1
	地	目	雑種地
	地	積	1833平方メートル

令和7年（ケ）第88号
令和7年11月11日受理
令和7年12月10日提出

現況調査報告書
(物件1)

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 古河市恩名字新三郎
地 番 1059番1
地 目 雑種地
地 積 1833平方メートル
所有者 A

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 type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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"/> 上記の者が建築残材等の置き場として使用し、占有している <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者(破産管財人) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■雑種地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者会社の代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年頃
最初の契約等	契約日 平成27年頃
	期間 平成27年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3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
<p>■ A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1の土地は、債務者会社が残材置場として使用しています。 2 土地の境界で問題となっていることはありません。 3 物件1の土地に関し、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 4 物件1の土地にある盛り土は、建設残土です。
<p>■ B (債務者会社の代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1の土地所有者であるAは、私の夫です。物件1の土地は、債務者会社の建築残材等の置き場として使用しています。物件1の土地を債務者会社が使用することについて、Aとの間で地代等の金銭のやり取りはありません。 2 債務者会社は、先月、破産手続開始決定がされ、破産管財人が選任されています。 3 土地の境界で問題となっていることはありません。 4 物件1の土地に関し、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 5 物件1の土地にある盛り土は、建設残土です。

(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)

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等から、2ないし3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

(5枚目)

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11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14日(金) 10:55-11:10	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影 ■Aから聴取
令和7年11月17日(月) 13:37-13:43	水戸地方法務局下妻支局	建物登記全部事項証明書交付申請(建物登記なし)
令和7年11月21日(金) 15:00-15:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Bから聴取
年 月 日() : - :		
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
(6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88号
物件番号	1

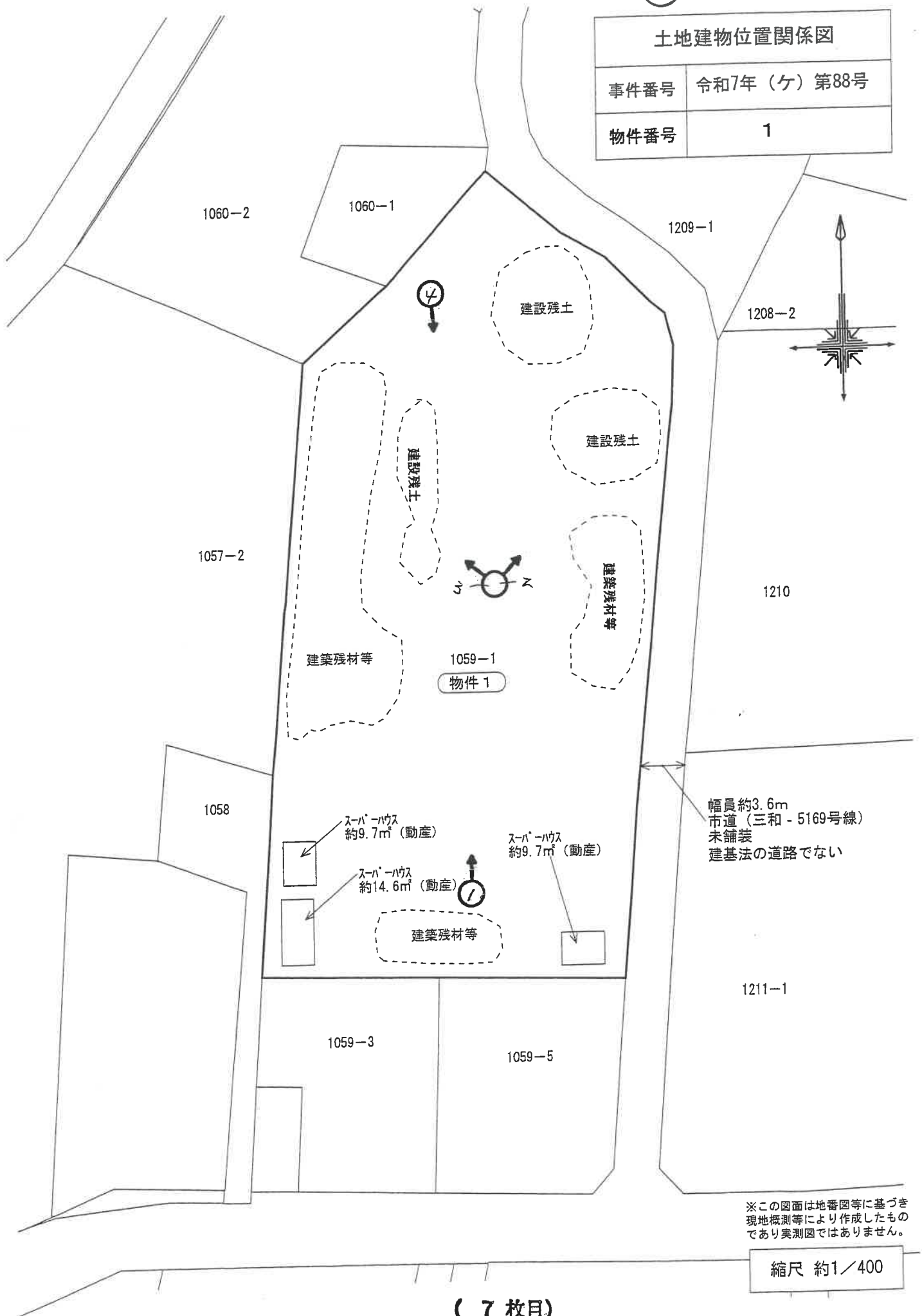




写真 1



写真 2



写真3



写真4

令和 7年（ケ）第 88号
物件1
令和 7年11月11日 受 命
令和 7年11月21日 現地調査
令和 7年12月11日 評 価
令和 7年12月12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（土地）	金 3,800,000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	別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 所 在 古河市恩名字新三郎
地 番 1059番1
地 目 雑種地
地 積 1833平方メートル

所有者 A

~~2 所 在 古河市恩名字北丸山
地 番 1204番2
地 目 宅地
地 積 1024.69平方メートル~~

所有者 A

~~3 所 在 古河市恩名字北丸山 1204番地2
家屋 番号 1204番2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 201.11平方メートル~~

所有者 増田建設株式会社

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1）

位置・交通	JR宇都宮線古河駅の東方約13km、古河市コミュニティバスぐるりん号「名崎工業団地前」バス停の南方約0.7kmに位置する。	
付近の状況	畑や平地林等が広がる中に、農家住宅、一般住宅、事業所等が散在する地域。 名崎工業団地に近く、幹線道路の整備や、倉庫の新築等も見られる地域である。	
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	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3.6m未舗装市道（三和-5169号線） （建築基準法の道路に該当しない）	
土地の利用状況等	土地所有者以外の者が、建築残材等の置場として使用し、占有している。	
供給処理施設	上水道 引込可 ガス なし 下水道 不明 (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。ただし、建設残土が置かれていることから、汚染リスクを否定し得ないため、競売市場修正に加えて市場性修正で考慮する。	

特記事項	<p>1. 上水道について 東側市道（三和-5169号線）に、水道管本管（VP50φ）が敷設されているとのこと。</p> <p>2. 下水道について 農業集落排水「恩名地区」の区域内であり、東側市道（三和-5169号線）に排水管が敷設されているとのこと。ただし、現在、新規加入を受付けていないため、既設の排水柵に接続しなければ利用できないとのこと。</p> <p>3. 占有状況等について 占有範囲：全部 占有者：債務者（破産管財人） 占有状況：雑種地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成27年頃 最初の契約等 契約日：平成27年頃 期間：平成27年頃から期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者 ※対抗力の無い占有と判断した。</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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,830	0.43	1,833		7,750,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 古河-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,800\text{円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/120.0 & = & 9,830\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+20.0

イ 個別格差：画地条件(規模▲25 形状▲5)その他条件(宅地転換の難易▲40)

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	7,750,000			0.70	0.70	3,800,000
一括価格 (合計)						3,800,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4頁記載事由による市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 古河-11

所 在：古河市尾崎字殿山4314番12
地 目：宅地
価 格：11,800円／㎡
位 置：古河 13 k m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：378㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東6m 市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

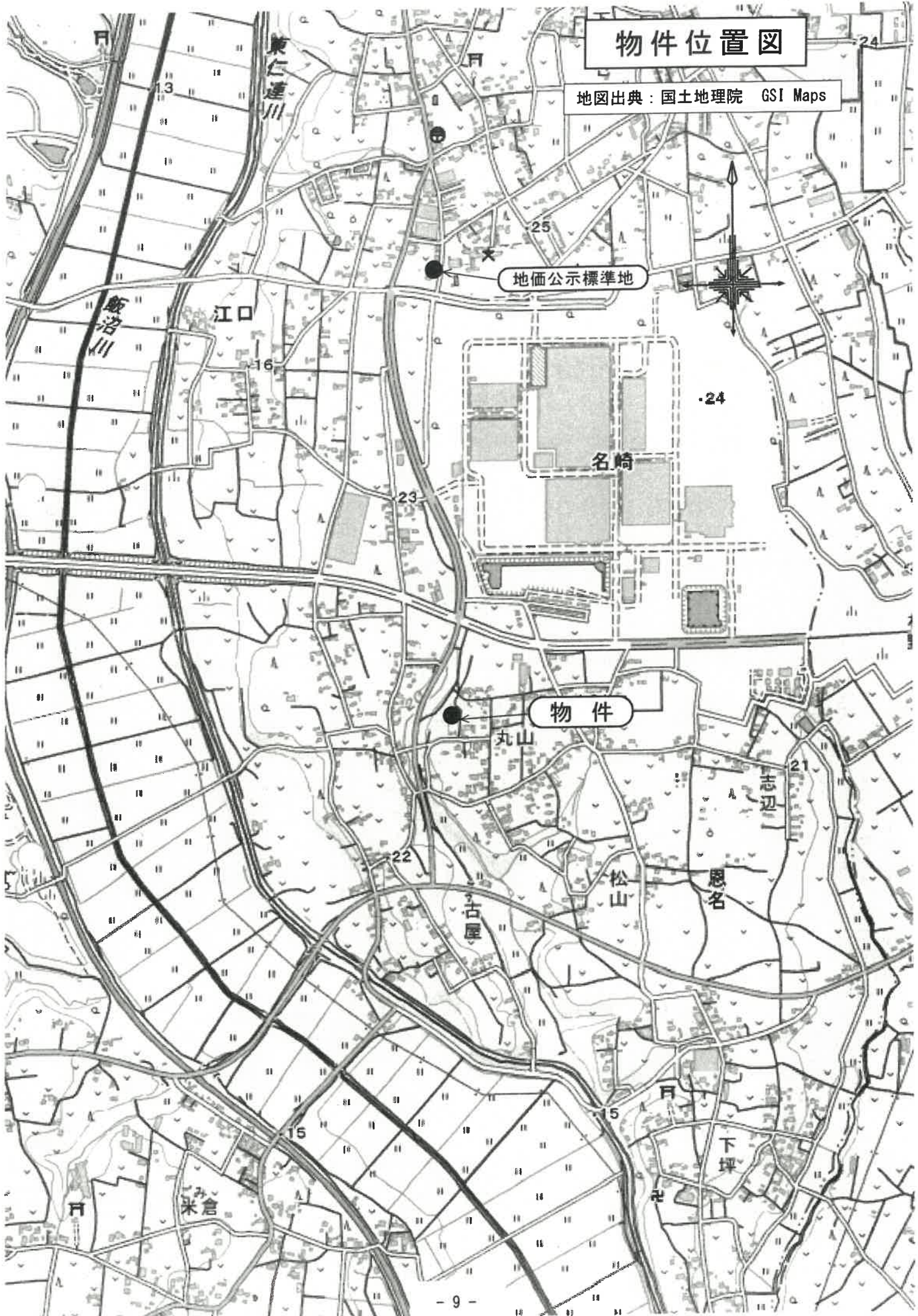
地積測量図写（残地）

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 GSI Maps

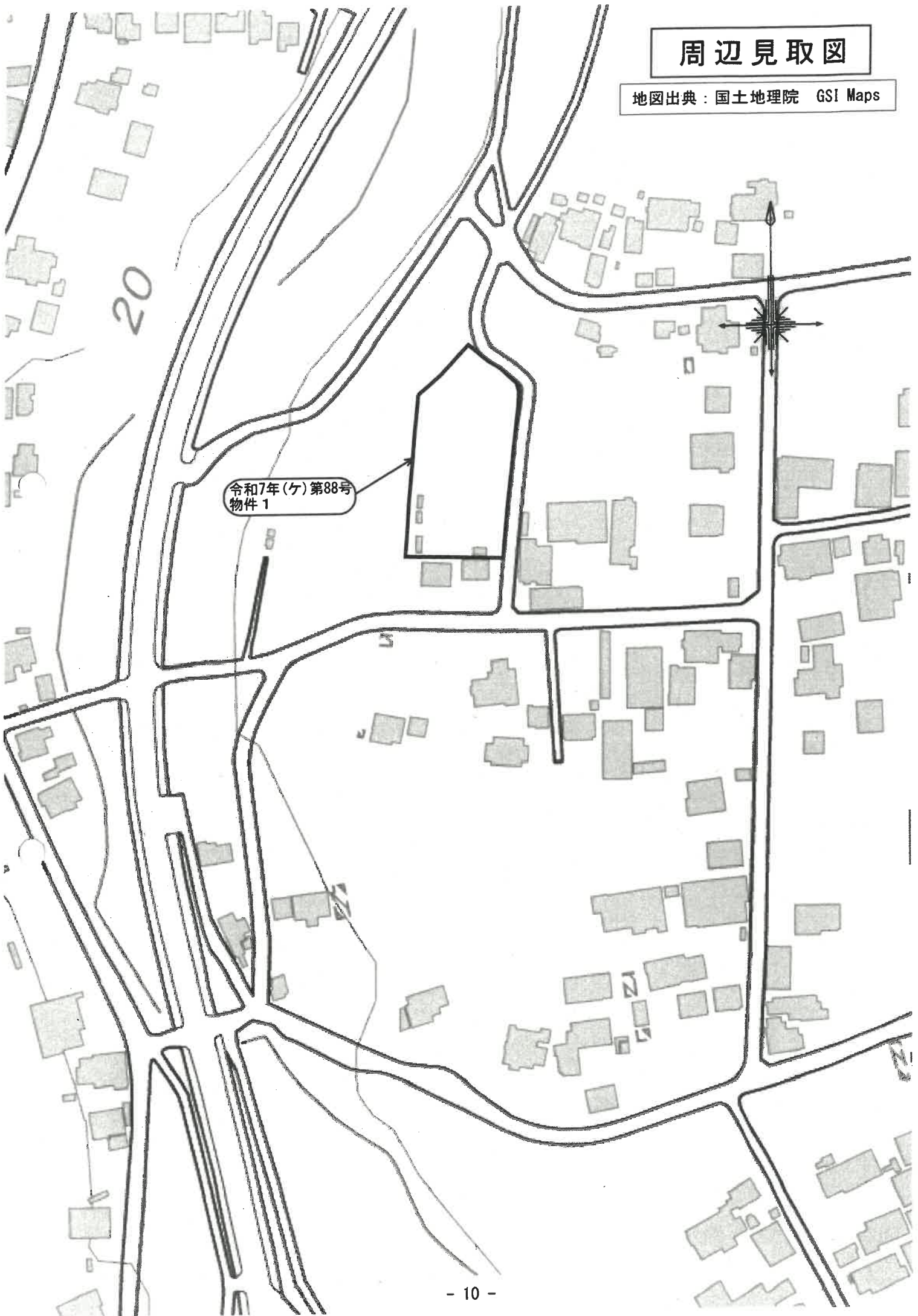


地価公示標準地

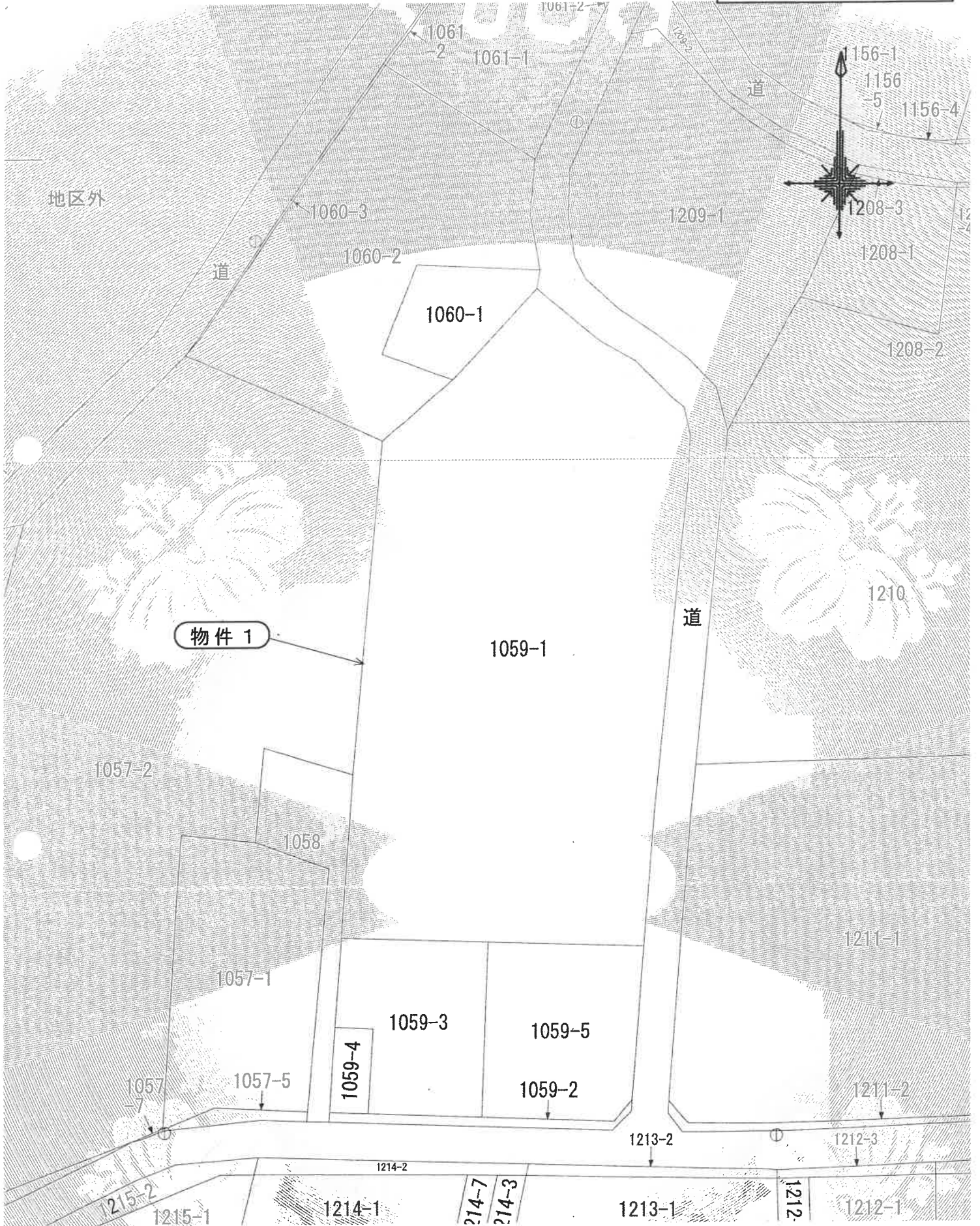
物件

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



公 図 写



縮尺 1 / 500

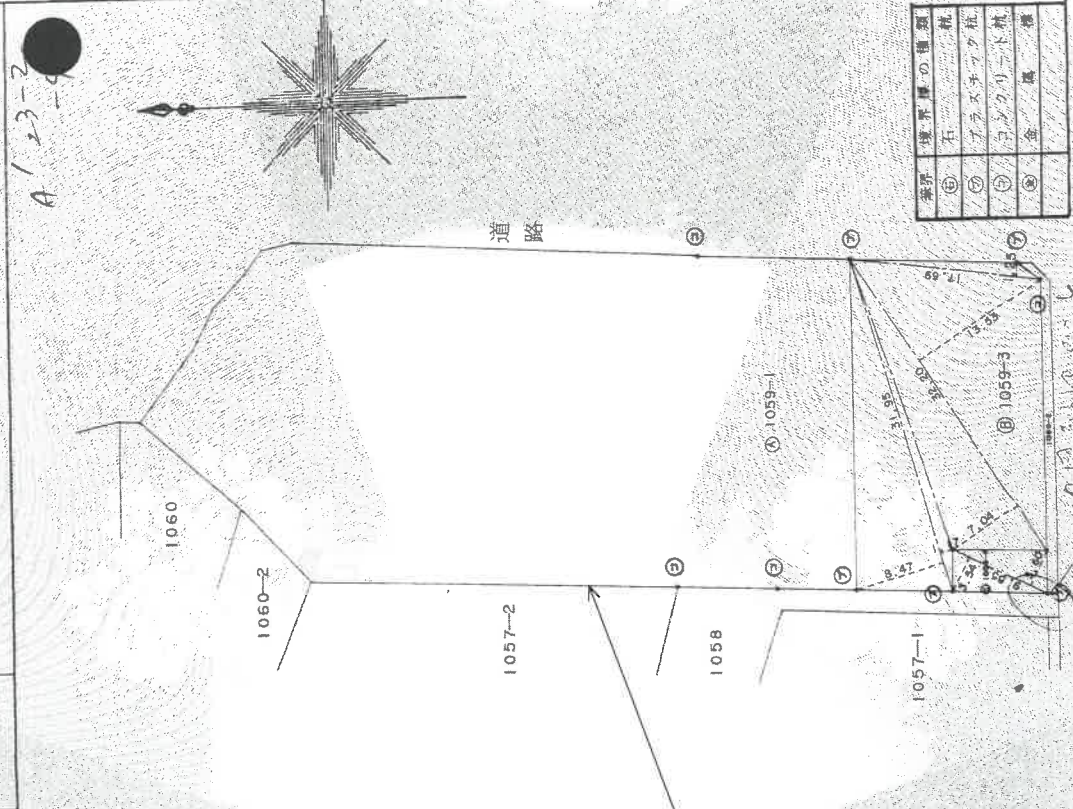
地積測量図写 (残地)

登記年月日：平成3年8月1日

整理番号 054020

前 1059-1 後 1059-3-4 新 地積測量図

土地の所在 東京都大塚区大字恩名字新三郎



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積
地番 ④ 1059-3				
NO.	31.95	8.47		270.6165
	31.95	1.17		37.3815
	32.20	7.04		226.6880
	32.20	13.53		435.6660
	17.69	1.25		22.1125
			倍面積	992.4645
			地積	496.23225
				496
地番 ④ 1059-4				
NO.	9.55	3.54		33.8070
	9.55	3.60		34.3800
			倍面積	68.1870
			地積	34.09350
地番 ④ 1059-1				
公算	2363.84		總計	530.32575
			残地積	1833.51425
			地積	1833

A 3 を A 4 に縮小

縮尺 1/500

申請人

6 5 2
平成
(昭和33年7月29日作製)

作製者

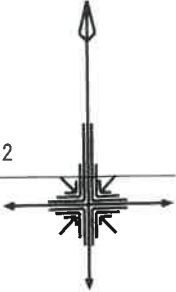
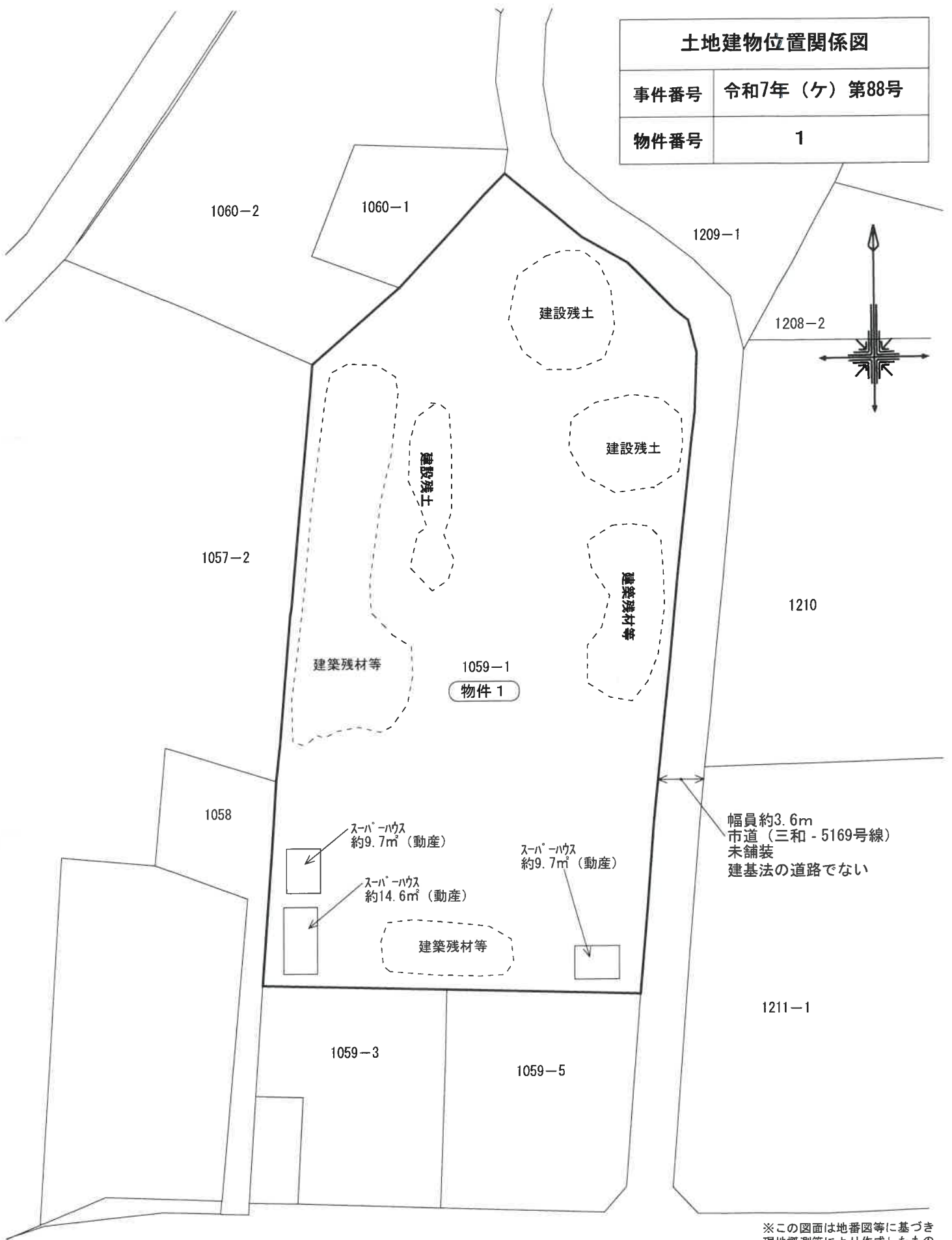
(口頭書)

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。
(水戸地方方法務局下妻支局管轄)
令和7年9月30日 水戸地方方法務局 登記官

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)第88号

物件番号 1



※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1/400