

## 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    | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地 番    | 1714番11                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 178.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地 番    | 1714番12                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 37.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 古河市葛生字町裏 1714番地11、1714番地12       |
|   | 家屋 番号  | 1714番11                          |
|   | 種 類    | 居宅・事務所                           |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 43.06平方メートル<br>2階 23.18平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建                |
|   | 床 面 積  | 12.23平方メートル                      |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月26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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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    | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地 番    | 1714番11                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 178.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地 番    | 1714番12                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 37.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 古河市葛生字町裏 1714番地11、1714番地12       |
|   | 家屋 番号  | 1714番11                          |
|   | 種 類    | 居宅・事務所                           |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 43.06平方メートル<br>2階 23.18平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建                |
|   | 床 面 積  | 12.23平方メートル                      |

令和7年（ケ）第51号  
令和7年7月29日受理  
令和7年8月28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  | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地      | 番  | 1714番11                          |
|   | 地      | 目  | 宅地                               |
|   | 地      | 積  | 178.12平方メートル                     |
| 2 | 所      | 在  | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地      | 番  | 1714番12                          |
|   | 地      | 目  | 宅地                               |
|   | 地      | 積  | 37.12平方メートル                      |
| 3 | 所      | 在  | 古河市葛生字町裏 1714番地11、1714番地12       |
|   | 家屋     | 番号 | 1714番11                          |
|   | 種      | 類  | 居宅・事務所                           |
|   | 構      | 造  | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床      | 面積 | 1階 43.06平方メートル<br>2階 23.18平方メートル |
|   | (附属建物) |    |                                  |
|   | 符      | 号  | 1                                |
|   | 種      | 類  | 物置                               |
|   | 構      | 造  | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建                |
|   | 床      | 面積 | 12.23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, 2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □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3
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 □ある { 種類: 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・事務所・物置 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
■ A (所有者会社の代表者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、私が代表者をしている所有者会社が、社宅、事務所及び物置として使用しています。誰かに貸したりしていません。</li><li>2 本件建物について、内壁クロスの亀裂、一部剥離箇所があります。廊下や床がブカブカします。内壁に穿孔箇所があります。雨漏りはありません。シロアリ被害も無いと思います。</li><li>3 土地の境界で問題となったことはありません。</li><li>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。敷地内に大量の産業廃棄物等のゴミがあります。</li></ol>

(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、看板等の現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書に記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、以下の損傷箇所等を確認した。
  - ・ 内壁クロスの亀裂、一部剥離
  - ・ 床沈み
  - ・ 内壁の穿孔箇所

(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)

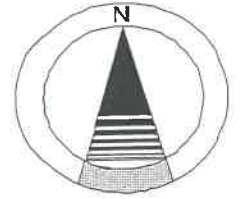
(調査経過用)

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29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7月30日(水) 18:11-18:16	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年7月31日(木)	当庁執行官室	所有者会社代表者宛てに調査期日通知書送付
令和7年8月18日(月) 9:40-9:55	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■A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。		

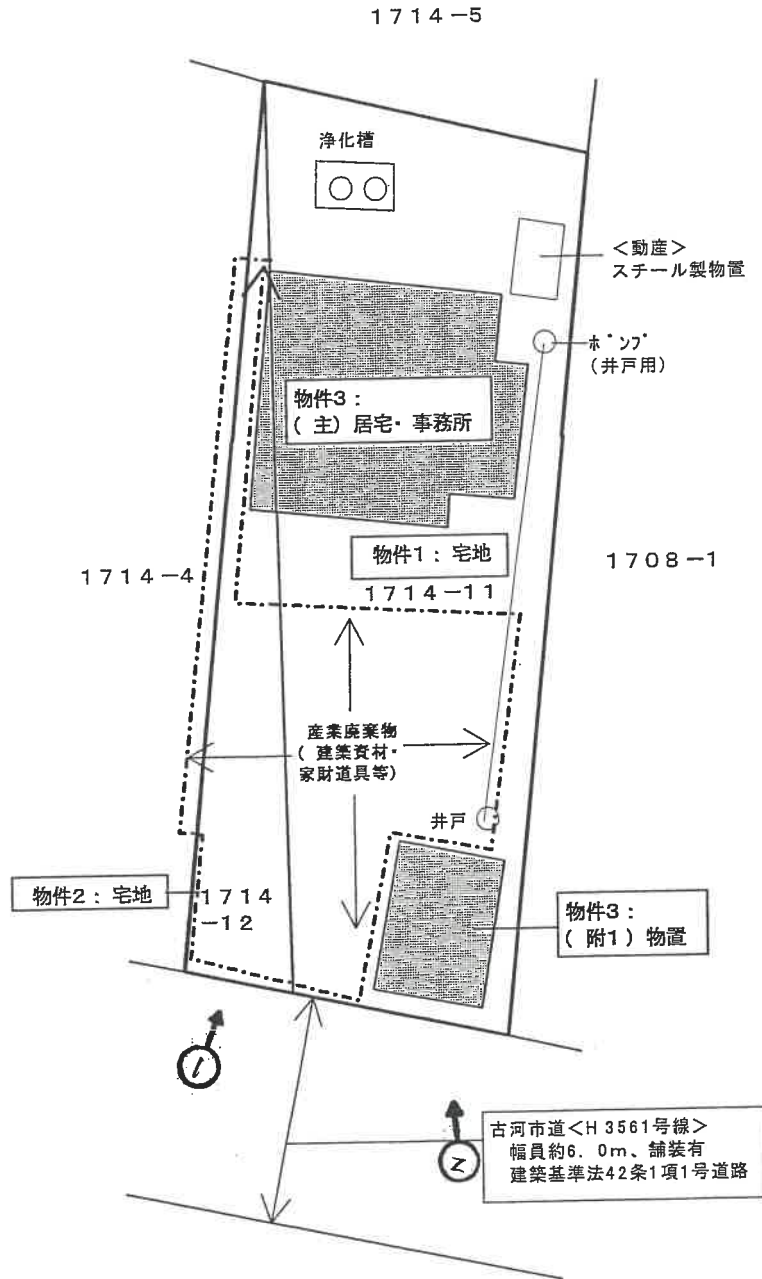
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第51号



縮尺 1 / 200



←○ 写真撮影位置方向

※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)

物件3：  
(主である建物) 居宅・事務所

# 建物間取図 (略図)

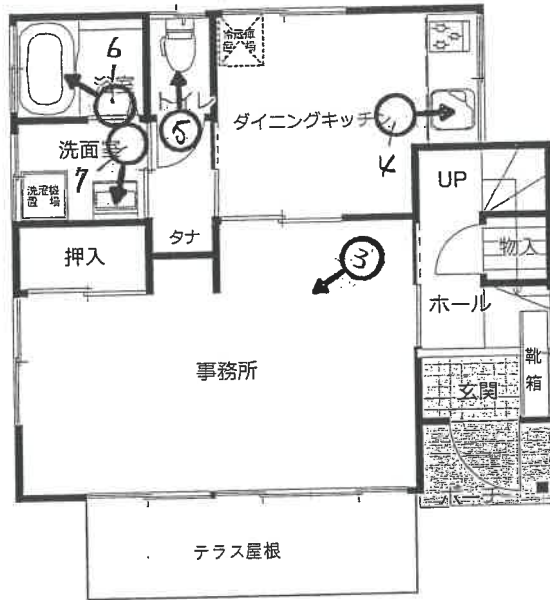
木造瓦葺2階建

令和7年(ケ)第51号

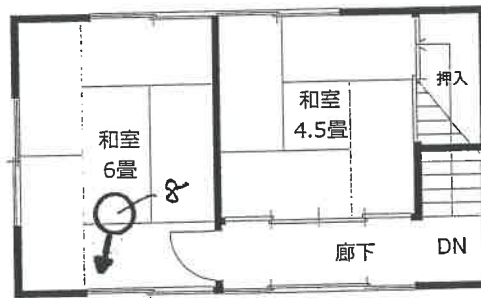


1階 43.06㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 23.18㎡(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。

(7枚目)

物件 3 :  
( 附属建物 符号 1 ) 物置

# 建物間取図 ( 略 図 )

令和 7 年 ( ケ ) 第 5 1 号

軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建



縮尺 1 / 1 0 0

床面積 1 2 . 2 3 m<sup>2</sup> ( 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。  
( 8 枚目 )



写真 1

物件3



写真 2

物件3  
附属建物  
符号1



写真 3

物件 3



写真 4

物件 3



写真 5

物件3



写真 6

物件3



写真7

物件3



写真8

物件3

令和 7年 (ケ) 第 51号  
令和 7年 7月29日 受 命  
令和 7年 8月18日 現地調査  
令和 7年 9月 3日 評 価  
令和 7年 9月 8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 1, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 6 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2・3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、2の内訳価格は物件3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3建物の内訳価格は物件1、2の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	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所在 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    | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地 番    | 1714番11                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 178.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 古河市葛生字町裏                         |
|   | 地 番    | 1714番12                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 37.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 古河市葛生字町裏 1714番地11、1714番地12       |
|   | 家屋 番号  | 1714番11                          |
|   | 種 類    | 居宅・事務所                           |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 43.06平方メートル<br>2階 23.18平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建                |
|   | 床 面 積  | 12.23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, 2）

位置・交通	JR東北本線「古河」駅の南東方約8.1km （道路距離、以下同じ） バス停「柳橋（JRバス関東）」の南西方約400m 古河市役所総和庁舎の南東方約3.7km 下大野小学校の東方約1.4km 総和南中学校の東方約3.5km とりせん総和店の東方約1.7km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、県道つくば古河線の南側背後にあって、一般住宅や農家住宅を中心に畑も見られる住宅地域である。県道沿いは住宅等が建ち並んでいるが、背後になると住宅よりも畑の占める割合が高くなる。総和地区の市街化調整区域内の宅地にあっては、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	<物件1・2一体地> 間口：（南側）9.121m（地積測量図上） 奥行：23.453～23.761m（"） 形状：ほぼ長方形地 規模：計215.24㎡（登記） （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	（南側）古河市道<H3561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3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3居宅等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 ※特記事項(1)  【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用  【下水道】あり ※特記事項(2)</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利用の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) 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100<sup>mm</sup> DIP管が布設されており、この本管から本土地へ20<sup>mm</sup>の給水引込管を引き込み、現在20<sup>mm</sup>で加入しているとの事である。  そのほか井戸（ポンプ付き）があるが、使用できるかどうかは不明である。</p> <p>(2) 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、本土地は葛生地区農業集落排水区域内に属し、接面道路沿いに150<sup>mm</sup>の本管が布設されており、この本管から本土地は100<sup>mm</sup>で取り出しを行うことができるが、現在は使用していないとの事である。なお、受益者負担金は支払い済みとの事である。  よって、浄化槽を使用していたと思われるが、担当機関である公益社団法人茨城県水質保全協会検査部の担当者によると、検査はしていないとの事である。</p> <p>(3) 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視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>(4) 産業廃棄物について  本土地と西側隣接地（地番1714番4）の一部にまたがって、大量の産業廃棄物（建築資材・家財道具等）が存する。  これらの産業廃棄物は本来なら所有者が処分すべきものであるが、場合によって買受後に残置されて買受人が処分する可能性があることを考慮し、本件ではそのリスク減価を▲10%と判断し、物件1・2の市場性修正を0.90とした。</p> <p>(5) 動産について  動産であるスチール製物置が1個存する。</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0.5～3.0m（1階天井部分まで浸水）となっている。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 昭和58年11月21日新築          経過年数 約42年          経済的残存耐用年数 満了</p> <p>なお、所有者の陳述によると、1階の事務所については、令和6年に内壁・床板・天井板の張り替えを行ったとの事である。よって、リフォームが行われたことを考慮し、本建物の残価率を7%と査定した。</p>
仕様	<p>構造 木造          屋根 瓦葺          外壁 サイディング          内壁 クロス貼、ジュラク壁 等          天井 クロス貼、敷目板張 等          床 畳、合板フローリング、塩ビシート 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</p>
床面積（現況）	1階43.06㎡・2階23.18㎡、延べ66.24㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	<p>階層 2階建          現況用途 居宅・事務所          間取り 2DK+事務所 別添「建物間取図(略図)」の通り</p>
品等	<p>使用資材 普通          施工 普通</p>
保守管理の状態	要修理箇所等がかなり多くみられ、保守管理状態は「劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅・事務所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)  ・ 建築確認(昭和58年8月9日付・総第127号)  → 農家住宅の改築  ・ 工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 再建築の可否について  (古河市都市建設部建築指導課調べ)  担当者によると、本建物は本土地と西側隣接地を一体敷地にして、「線引日前建物の改築」として建築されたが、本土地の西側には取り壊さなければいけない居宅が残存していること等から、同法に違反している可能性があるとの事である。  よって、本建物を取得した買受人を含む新所有者が今後、増改築等を行うには、新たに都市計画法による開発許可を得なければならない場合もあるとの事である。  これにより、増改築に際し開発許可を得る可能性が生じること等を考慮し、そのリスク減価を▲10%とし、物件3建物の市場性修正を0.90とした。  なお、詳細については当課に事前相談してください。</p> <p>(3) 本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結果、下記の損傷等が確認された。  ・ 内壁クロスの亀裂・一部剥離、床沈み、内壁の穿孔箇所を確認した。  よって、これらの損傷については、観察減価にて考慮するものと判断した。  また、雨漏り及びシロアリ被害のほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(4) アスベスト関連事項について  非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造居宅・事務所の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (附属建物1)

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成11年月日不詳新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼版ぶき 外 壁 鋼版 内 壁 板張 天 井 板張 床 土間コンクリート敷 設 備 電気設備 ※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)	延べ12.23㎡ 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 平家建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置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) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 本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結果、特に目立った損傷等は確認されなかった。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは軽量鉄骨造物置の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

物件1・2一体地としての更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	10,100	0.95	178.12	0.80	1,370,000
2	10,100	0.95	37.12	0.80	280,000

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  
 $11,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/116.8 = 10,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲2.0(道路幅員) 交通・接近条件+1.0(最寄駅接近性)  
 環境条件+18.0(居住環境・利便性等、下水道の有無)

イ 個別格差：<物件1・2一体地として>画地条件(間口と奥行の関係) ▲5

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のほか、物件3建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

#### ② 物件3 (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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	175,000	66.24	0.04	460,000

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42年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，  
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率7.0%，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7.0% + (1-7.0%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}  
 × (1-観察減価50%) ÷ 0.04

附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	84,000	12.23	0.02	20,000

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27年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，  
観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率3.0%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 3.0\% + (1 - 3.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \approx 0.02 \end{aligned}$$

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ=キ
3	460,000	20,000	480,000

## 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	1,370,000	0.35	法定地上権	480,000
2	280,000	0.35	法定地上権	100,000

イ 土地利用権等割合：(物件1、2) 法定地上権 0.35

### 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キ) 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	1,370,000	-480,000	/	0.90	0.70	560,000
2	280,000	-100,000	/	0.90	0.70	110,000
3	480,000	+580,000	/	0.90	0.70	670,000
一括価格 (合計)						1,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件1、2)産業廃棄物処分リスク▲10%、  
(物件3)再建築リスク▲10%

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 7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

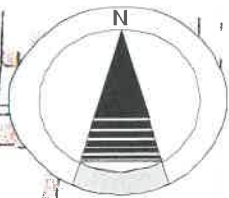
## 第7 附属資料

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. 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)

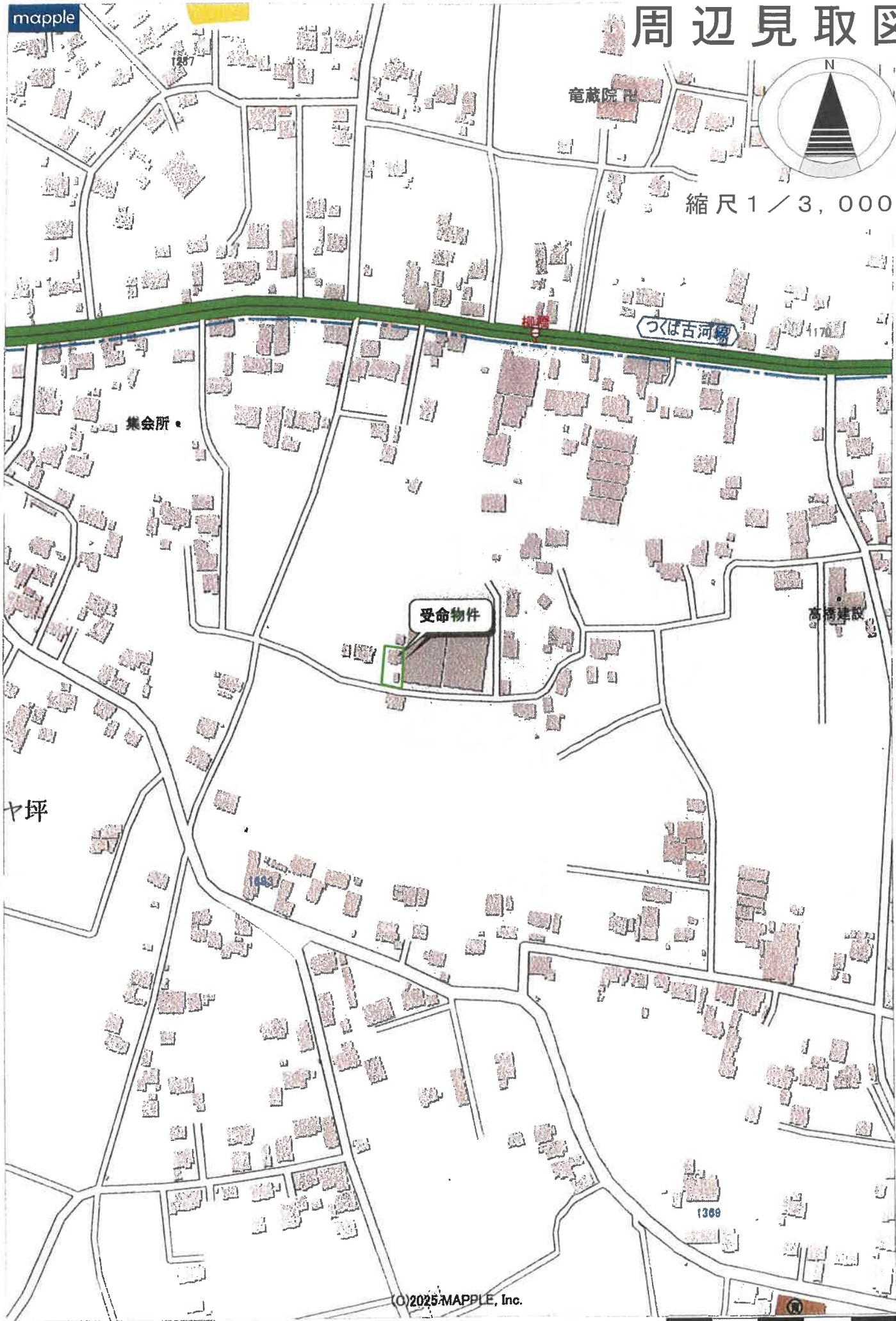
以 上



# 周辺見取図



縮尺 1 / 3,000



©2025 MAPPLE, Inc.

# 地図に準ずる図面写

1 1733-2 20-2) 1714-16  
□ (1719-3+17 1714-18



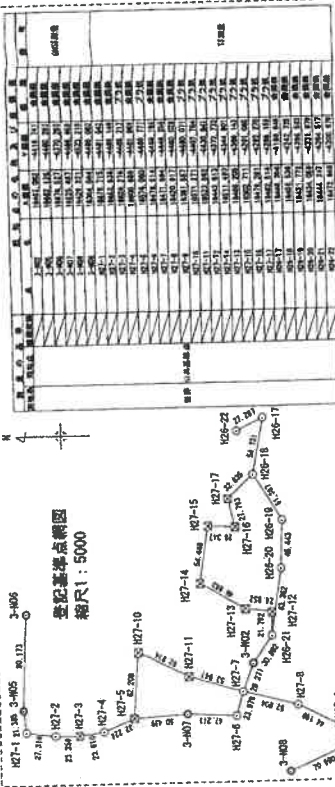
此の図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域

## 物件 1

地番 1714-11.-17 地積測量図 地図番号

土地の所在 古河市葛生字町基

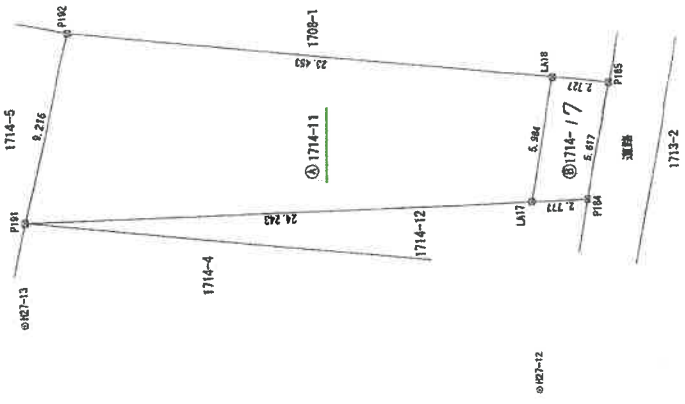


境界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界種類別 境界種別	境界種別 境界種別	境界種別 境界種別	境界種別 境界種別
P191	18468.068	-4364.357	24.243	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
LA17	18443.829	-4363.912	5.984	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
LA18	18442.641	-4358.047	23.453	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
P192	18465.943	-4355.389	9.216	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
P191	18468.068	-4364.357		プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
計算方法	$ZF = \sum \sqrt{(Xn-1 - Xn-1)^2 + (Yn-1 - Yn-1)^2}$						
値	356.253661						
面積 (㎡)	178.126830						
地積	178.12						

境界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界種類別 境界種別	境界種別 境界種別	境界種別 境界種別	境界種別 境界種別
P184	18441.052	-4363.861	5.617	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
P185	18439.891	-4358.356	2.777	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
LA18	18442.641	-4358.047	5.984	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
LA17	18443.829	-4363.912	2.777	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
P184	18441.052	-4363.861		プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板	プラスチック板
計算方法	$ZF = \sum \sqrt{(Xn-1 - Xn-1)^2 + (Yn-1 - Yn-1)^2}$						
値	31.491456						
面積 (㎡)	15.745728						
地積	15.74						

測量年月日	測量者	測量方法	測量系
平成27年10月21日	DA系 世界測地系	DA系 世界測地系	(測地成果2011)

地積	面積	面積	面積
① 1714-11	178.126830	178.126830	178.126830
② 1714-17	15.745728	15.745728	15.745728
計	193.872558	193.872558	193.872558



凡例	説明
田	コンクリート板
◎	プラスチック板
⊙	金属プレート
⊕	境界線
○	計算点
⊖	境界線

縮尺 1 : 250

申請者  
嘱託者

作成者  
平成28年3月11日作成

作成者

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。  
(水戸地方務局下妻支局管轄)  
令和7年6月9日 水戸地方務局土浦支局 登記官

物件2

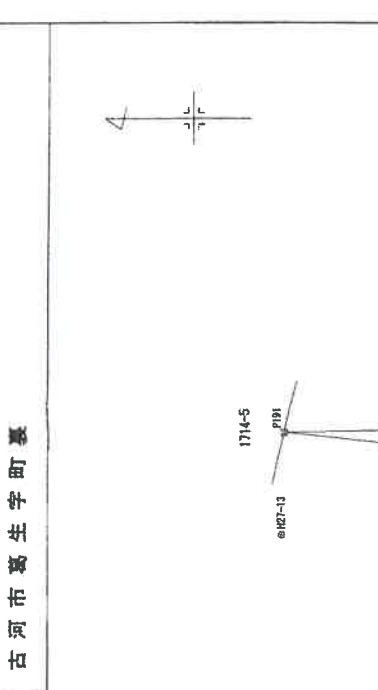
地番 1714-12-18

土地の所在 古河市葛生字町裏

地図番号 地図番号

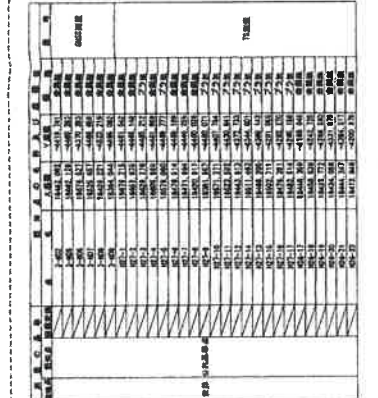
土地の所在 古河市葛生字町裏

縮尺 1:250



凡例

田	コンクリート状
区	プラスチック板
区	金属プレート
田	金属板
田	計算点
田	境界線



境界点	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離	境界種別	座標種別	備考
P191	18468.068	-4384.357	23.761	プラスチック板	実測値	I S 値
LA16	18444.452	-4386.987	3.137	プラスチック板	実測値	I S 値
LA17	18443.829	-4383.912	24.243	プラスチック板	実測値	I S 値
P191	18468.068	-4384.357		プラスチック板	実測値	I S 値
計算方法						$2F = \sum (Y_n X_{n+1} - X_n Y_{n+1})$
倍面積						74.257690
面積 (㎡)						37.128845
地積						37.12

境界点	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離	境界種別	座標種別	備考
N182	18441.760	-4387.286	3.497	金属板	実測値	I S 値
P184	18441.052	-4383.861	2.777	プラスチック板	実測値	I S 値
LA17	18443.829	-4383.912	3.137	プラスチック板	実測値	I S 値
LA16	18444.452	-4386.987	2.708	プラスチック板	実測値	I S 値
N182	18441.760	-4387.286		金属板	実測値	I S 値
計算方法						$2F = \sum (Y_n X_{n+1} - X_n Y_{n+1})$
倍面積						17.939794
面積 (㎡)						8.969647
地積						8.96

地積	面積	備考
(A) 1714-12	37.128845	㎡
(B) 1714-18	8.969647	㎡
総合計面積	46.098492	㎡

測量年月日 平成27年10月21日  
 座標系 東京 世界測地系 (測地成果2011)

作成者 (平成28年3月11日作成)

申請者 囑託者

令和7年6月9日 水戸地方事務所土庫支高 登記官

物件 3

## 建物図面

1714-11

家屋番号

古河市葛生字町裏1714番地11、1714番地12

建物の所在

## 各階平面図

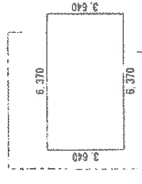
主である建物1階



求積表	
6.370	x 5.460
5.460	x 0.910
0.910	x 3.640
計 43.061200	

床面積 43.06 m<sup>2</sup>

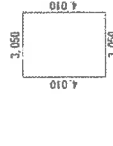
主である建物2階



求積表	
6.370	x 3.640
計 23.186800	

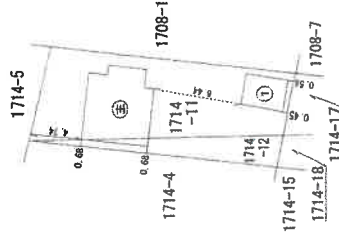
床面積 23.18 m<sup>2</sup>

附属建物(符号1)



求積表	
3.050	x 4.010
計 12.230500	

床面積 12.23 m<sup>2</sup>



作成者

士

17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和5年10月23日

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。

(水戸地方法務局下妻支局管轄)

令和7年6月9日

水戸地方法務局土浦支局

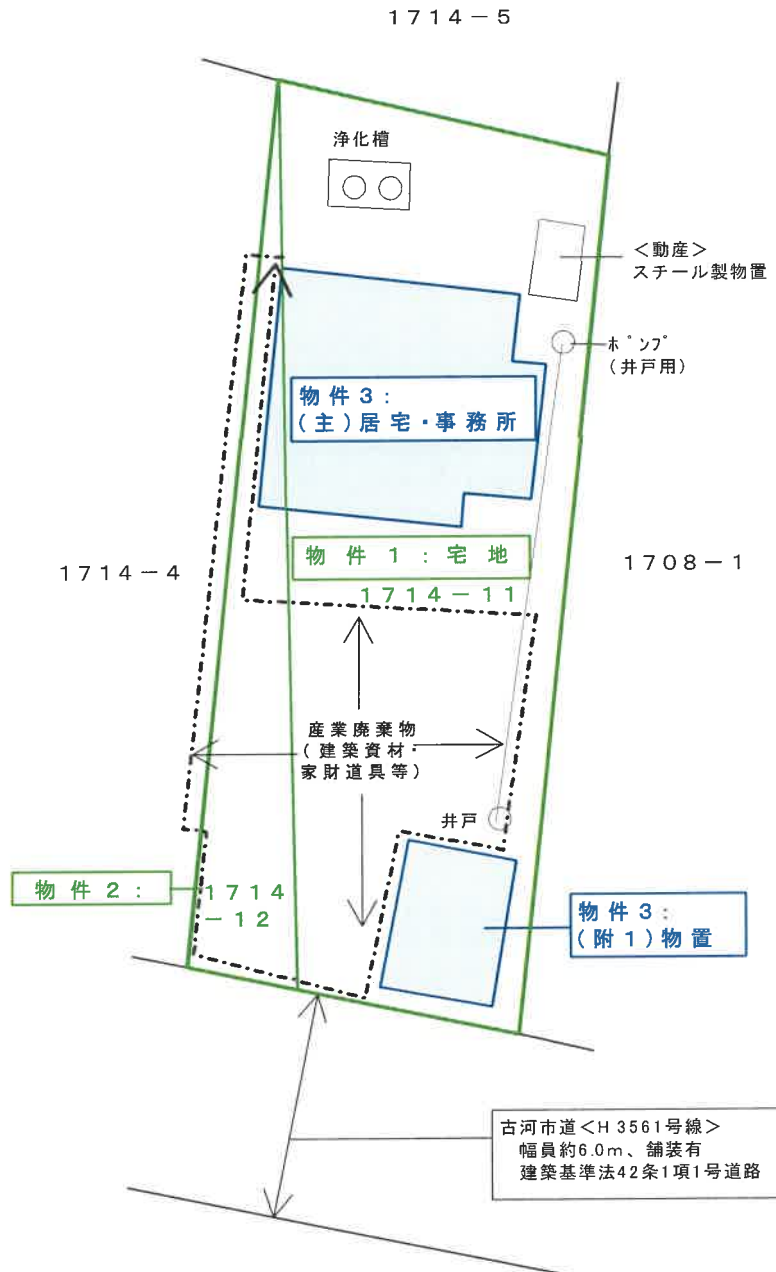
登記官

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第51号



縮尺1/200



※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。

物件3：  
(主である建物) 住宅・事務所

# 建物間取図 (略 図)

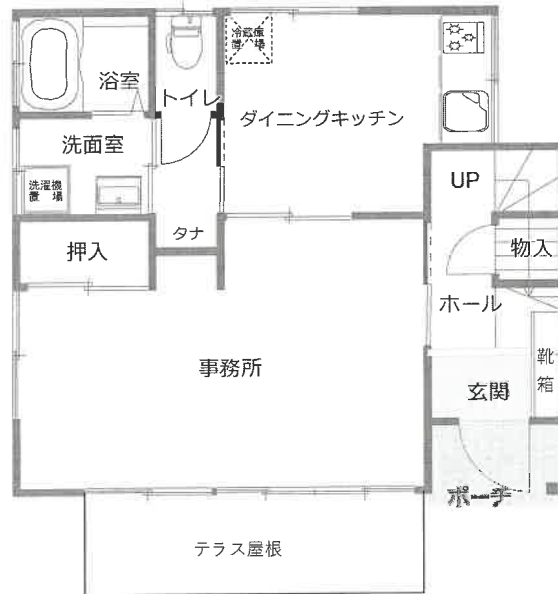
木造瓦葺2階建

令和7年(ケ)第51号

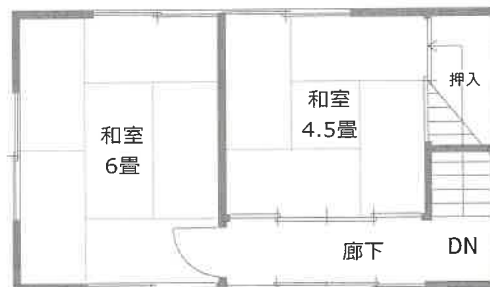


1階 43.06㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 23.18㎡(登記に同じ)

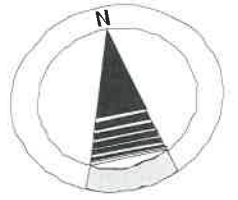


※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

物件3：  
(附属建物 符号1)物置

# 建物間取図 (略 図)

令和7年(ケ)第51号



軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

縮尺1/100

床面積 12.23㎡(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。