

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

- 3 所 在 古河市大手町
 地 番 5 2 7 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3. 4 6 平方メートル
- 4 所 在 古河市大手町
 地 番 5 2 7 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 7. 0 2 平方メートル
- 5 所 在 古河市大手町 5 2 7 3 番地 9
 家屋 番号 5 2 7 3 番 9
 種 類 居宅 車庫
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 9 8. 5 4 平方メートル
 2階 9 8. 5 4 平方メートル
- 6 所 在 古河市大手町 5 2 7 3 番地 1 1
 家屋 番号 5 2 7 3 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 5 0. 5 1 平方メートル
 2階 3 5. 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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3～6】

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3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地の一部は私道として利用されている。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 古河市大手町 |
| | 地 番 | 5 2 7 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 古河市大手町 |
| | 地 番 | 5 2 7 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 0 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 古河市大手町 5 2 7 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 8. 5 4 平方メートル
2階 9 8. 5 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 古河市大手町 5 2 7 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 5 1 平方メートル
2階 3 5. 6 0 平方メートル |

令和7年(ケ)第42号
令和7年7月8日受理
令和7年8月21日提出

現況調査報告書
(物件3～6)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 古河市大手町 |
| | 地 番 | 5 2 7 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 古河市大手町 |
| | 地 番 | 5 2 7 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 0 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 古河市大手町 5 2 7 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 3 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 8. 5 4 平方メートル
2階 9 8. 5 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 古河市大手町 5 2 7 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 5 1 平方メートル
2階 3 5. 6 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県古河市大手町7番68号
土地	物件3
現況地目	■宅地(物件3) □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 上記の者が本土地上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5
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が異なる(□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・車庫(いずれも空き家)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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県古河市大手町7番68号
土地	物件4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（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）
その他の事項	
建物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<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

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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(■C(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 (黙示) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年8月10日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	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
更新の種別	<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 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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
(4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>■ B (債務者兼所有者亡A相続財産の相続財産清算人)</p>	<p>1 物件6の建物は、現在、亡Aの親族が居宅として使用しています。建物の鍵は同人が管理しています。</p>
<p>■ C (物件6の占有者、亡Aの親族)</p>	<p>1 物件6の建物は、私が居宅として使用しています。相続放棄をしていますが、競売になるまで居宅として使用することについては、Bに了解してもらっています。家賃等の支払いはありません。</p> <p>2 物件6の建物について、床沈みがするところがあります。現在、雨漏りやシロアリ被害はありません。</p> <p>3 物件5の建物は誰も使用していません。経年劣化などで屋根が損傷し、雨漏りがしています。床が抜け、襖が外れています。とても住める状況ではありません。</p> <p>4 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>5 本件土地建物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。</p> <p>6 競売になれば、ここを引っ越すつもりなので、裁判所からの売却実施通知を希望します。</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
(5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、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4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件5の建物について、経年劣化や雨漏り等により、複数箇所の床が抜け、畳や天井等も損傷が著しい状況である。使用するには、大規模な修繕が必要と思われる。
- 4 物件6の建物について、内壁の亀裂、床沈み、雨漏り跡があった。

(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)

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
令和7年7月9日(水) 14:33-14:36	当庁執行官室	Bから電話聴取
令和7年7月10日(木) 12:20-12:40	物件所在地	■物件確認 ■Cと面談 ■写真撮影
令和7年8月5日(火) 9:35-10:45	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■C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
(7枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)42号
物件番号	3~6

←○ 写真撮影位置・方向



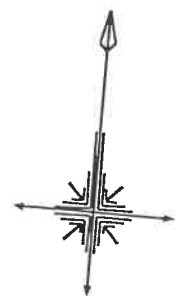
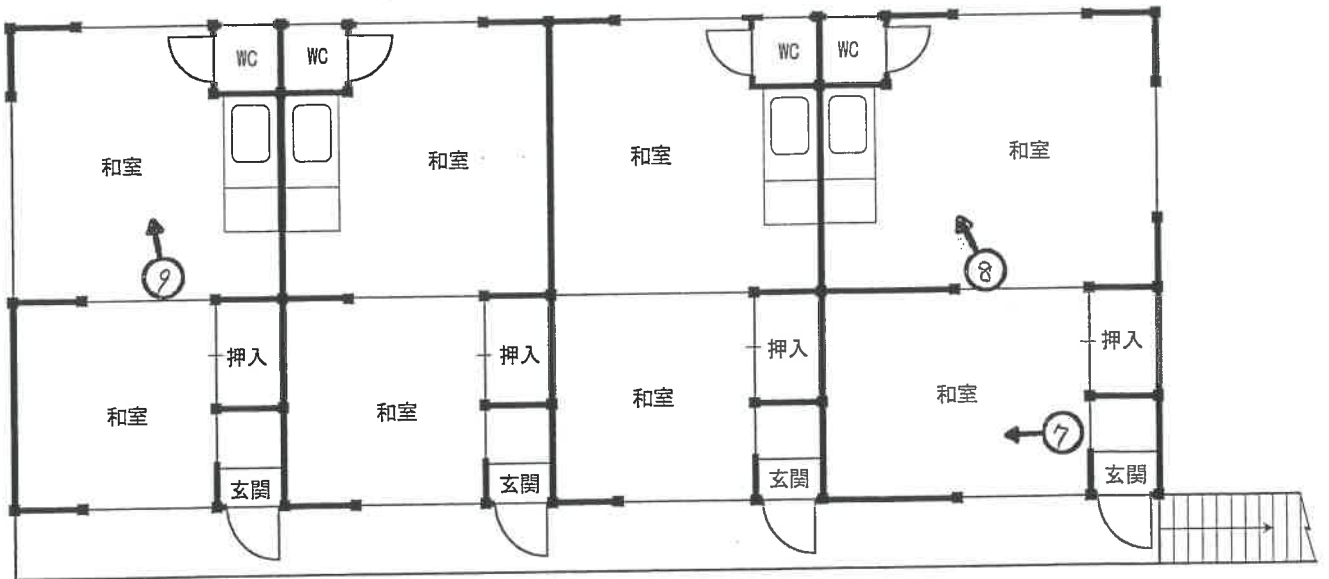
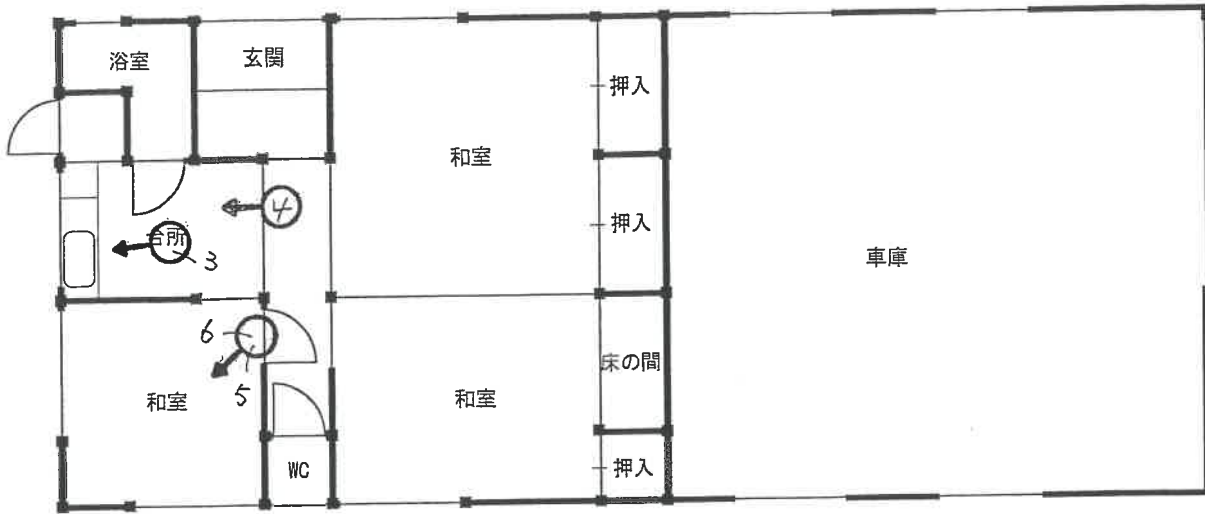
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1/250

建物間取図

物件番号	5
種類	居宅 車庫

←○写真撮影位置・方向



縮尺約 1/100

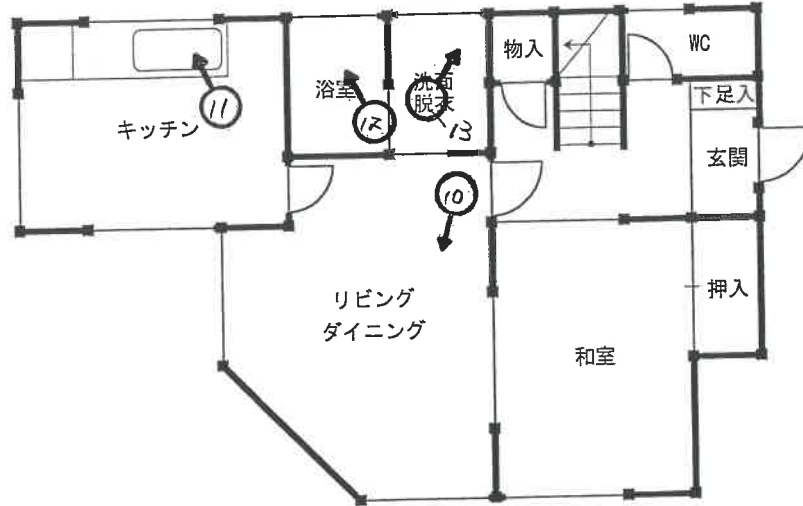
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(9 枚目)

建物間取図

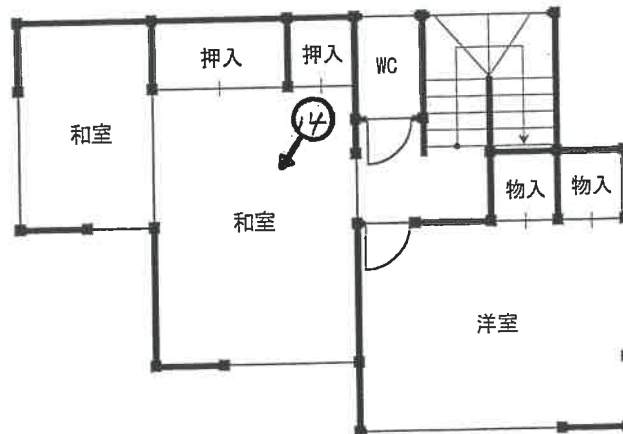
物件番号	6
種類	居宅

←○ 写真撮影位置・方向



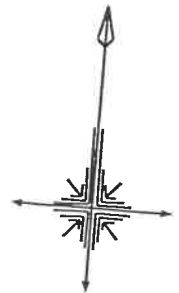
1階平面図

床面積 : 50.51㎡



2階平面図

床面積 : 35.60㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(10枚目)



写真 1

物件5



写真 2

物件6



写真 3

物件5



写真 4

物件5



写真 5

物件5



写真 6

物件5



写真 7

物件5



写真 8

物件5



写真9

物件5



写真10

物件6



写真11

物件6



写真12

物件6



写真13

物件6



写真14

物件6

令和 7年 (ケ) 第 42号
令和 7年 7月 8日 受 命
令和 7年 8月 5日 現地調査
令和 7年 9月17日 評 価
令和 7年 9月18日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 3 ~ 6)

評価人 不動産鑑定士

高橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 3, 6 7 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1, 8 6 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 6 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3～6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合計価格である。
- 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3, 4の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5, 6の価格は当該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
3	所在地 地積	在番目積 3頁、物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	在番目積 3頁、物件目録記載のとおり	
5	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 3頁、物件目録記載のとおり	
6	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 3頁、物件目録記載のとおり	
特記事項			
住居表示：大手町7-68			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 古河市大手町 |
| | 地 番 | 5273番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 古河市大手町 |
| | 地 番 | 5273番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.02平方メートル |
| 5 | 所 在 | 古河市大手町 5273番地9 |
| | 家屋 番号 | 5273番9 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.54平方メートル
2階 98.54平方メートル |
| 6 | 所 在 | 古河市大手町 5273番地11 |
| | 家屋 番号 | 5273番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 35.60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3, 4）

位置・交通	JR東日本・宇都宮線「古河」駅の西方約900m 古河市巡廻バス「歴史博物館入口交差点」停留所の北東方約180m (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗、神社等が見られる既成住宅地域である。また、周辺でも類似した住宅地域が形成されている。近隣周辺は古河駅徒歩圏内に位置し、また、古河第一小学校への接近性も良好である(約530m)。その一方、古河駅に立地していたコモディイイダは令和7年1月に撤退し、若干ではあるが利便性の低下に繋がった。物件が位置する古河駅西口周辺の住宅地域は在来性が強く、やや市場競争力に欠ける傾向と把握される。	
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 その他の規制 立地適正化計画 埋蔵文化財	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22, 23条の区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 指定なし
画地条件	物件3, 4一体として 地積 : 340.48m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東側 : 約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件3 : 物件5建物の敷地として利用されている。 物件4 : 物件6建物の敷地として利用されている。 ※何れの建物に関し、法定地上権は成立しないので、場所的利益を考慮して評価を行う。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり(引込可) (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が出来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埋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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地使用の履歴から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。
特 記 事 項	<p>① 上水道について 古河市水道課への聴取結果は下記のとおりである。 物件5：当時、口径13^ミで使用していたが、令和5年頃から休止状態である。 物件6：上水道は利用しているが、利用の状態は不分明とのこと。なお、所有権移転が行われた場合、給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要がある。詳細についても同課にお問い合わせ願います。</p> <p>② 下水道について 古河市下水道課への聴取から、近隣周辺には古河市の公共下水が整備されているが接続はないとの回答である。なお、下水道受益者負担金は納入済みとの回答である。詳細についても同課にお問い合わせ願います。</p> <p>③ 地盤について 物件3，4に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。</p> <p>④ 地中埋設物の存在について 物件3，4に立ち入ったところ、地中埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので、その詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。</p> <p>⑤ ハザードマップについて 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件3，4周辺で洪水によって想定される浸水深は「5.0m～10.0m」を示しているほか、家屋倒壊（氾濫流）の区域内に指定されていることに留意が必要である。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年 9月10日新築 52年 満了
仕 様	構 造 鉄骨・木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗 内 壁 板張等 天 井 板張等 床 畳敷等 設 備 電気・水道・下水 その他 特になし	※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である（物件6も同様）。
床面積（現況）	3頁、物件目録記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 車庫 間取り 建物間取図御参照	
品 等	劣る	
保守管理の状態	外部及び内部観察の結果、経年以上の建物老朽化や使用資材の劣化等の外、雨漏り、数箇所の床が抜けている部分、床（畳）や天井の著しい損傷箇所等が確認され、極めて劣った保守管理の状態である。	
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で所有し、占有している。	

特記事項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：昭和48年3月27日、下特第861号 主要用途：共同住宅 工事種別：新築 敷地面積：281.86㎡</p> <p>※ 当該建築工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である（物件6も同様）。</p> <p>② アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、建築年月日から推定し、使用されている可能性は否定出来ないと思われる。詳細は不明である。したがって詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。</p> <p>③ 白蟻被害について 白蟻被害の有無は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。</p> <p>④ 上記「保守管理の状況」から、所有権移転後の買受人等が物件5を継続利用する場合はかなりの修繕が必要と思われる。</p>
------	--

(物件6)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和49年 3月17日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗 内壁 板張、繊維壁等 天井 板張、敷目貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道・下水 その他 特になし
床面積(現況)	3頁、物件目録記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 4LDK (別添建物間取図御参照)
品等	やや劣る
保守管理の状態	外部及び内部観察の結果、経年相当の建物老朽化(内壁の亀裂、床の撓み箇所等)、使用資材の劣化等が確認されたが、保守管理の状態は概ね標準的と把握される。
建物の利用状況	亡Aの親族であるCが居住して居宅の用に使用している。なお、その利用権原は使用借権と把握される。

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：昭和48年10月5日、第366号 主要用途：専用住宅 工事種別：新築 敷地面積：126.99㎡</p> <p>② アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、建築年月日から推定し、使用されている可能性は否定出来ないと思われる。詳細は不明である。したがって詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。</p> <p>③ 白蟻被害について 白蟻被害はないとのCの陳述があるが、詳細は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。</p> <p>④ 茨城県建築基準条例との関係 茨城県建築基準条例において、建築物の敷地が路地状部分によって道路と接する場合の路地状部分の幅員は下記に掲げる限度以上と設けられている。 A 路地状部分の長さが20m未満の場合：2m B 路地状部分の長さが20m以上40m未満の場合：3m C 路地状部分の長さが40m以上の場合：4m 物件6の新築当時の建築計画は、「路地状部分の長さが19.8m、間口が2m」と、適切な建築計画で建築確認を取得しているが、外部及び机上計測から現況の路地状部分の長さは20mを超過している可能性が認められ、茨城県建築基準条例に抵触している可能性があることに留意が必要である。</p> <p>⑤ 市場性修正の適用（土地・建物共通） 下記の事由を考慮して、市場性修正を行った。 ・物件5，6について 完了検査を実施していない可能性があること。 ・物件6について 茨城県建築基準条例に抵触している可能性があること。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件3, 4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
3	48,100	0.85	223.46	0.65		5,940,000
4	48,100	0.85	117.02	0.65		3,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 古河-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/102.0 \times 100/108.9 \approx 48,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件▲2.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：物件3, 4一体として

環境条件(公共下水接続の可能性▲3)

画地条件(地形減価(やや不整形)▲10 方位加算+2)

その他条件(私道負担の可能性(物件3)▲5)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件建物は経過年数建物及び建物の用状況等から建物残存価値は極めて低いと考えられる。よって近い将来に建物解体撤去費用が発生する可能性があることに十分留意して、建付減価を△35%と査定した。

② 建物価格（物件5, 6）

目的物件の再調達原価を、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及び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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	210,000	197.08		0.02	830,000

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原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数52年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5.0\% + (1-5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}60\%) \doteq 0.02 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態を考慮して観察減価率を査定した。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
6	195,000	86.11		0.04	670,000

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原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数51年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5.0\% + (1-5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}30\%) \doteq 0.04 \end{aligned}$$

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価格等を加算し、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

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
3	5,940,000	0.10	場所的利益	590,000
4	3,110,000	0.10	場所的利益	310,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
(物件3、4共通)

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) 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
3	5,940,000	-590,000	/	0.98	0.70	3,670,000
4	3,110,000	-310,000	/	0.95	0.70	1,860,000
5	830,000	+590,000	1.00	0.98	0.70	970,000
6	670,000	+310,000	1.00	0.95	0.70	650,000
一括価格(合計)						7,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：9頁、特記事項⑤を考慮した修正率である。

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-3

所 在：古河市中央町2丁目6566番2
「中央町2-5-26」

地 目：宅 地

価 格：53,300円/㎡

位 置：古河駅約750m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側3.6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

物件位置図



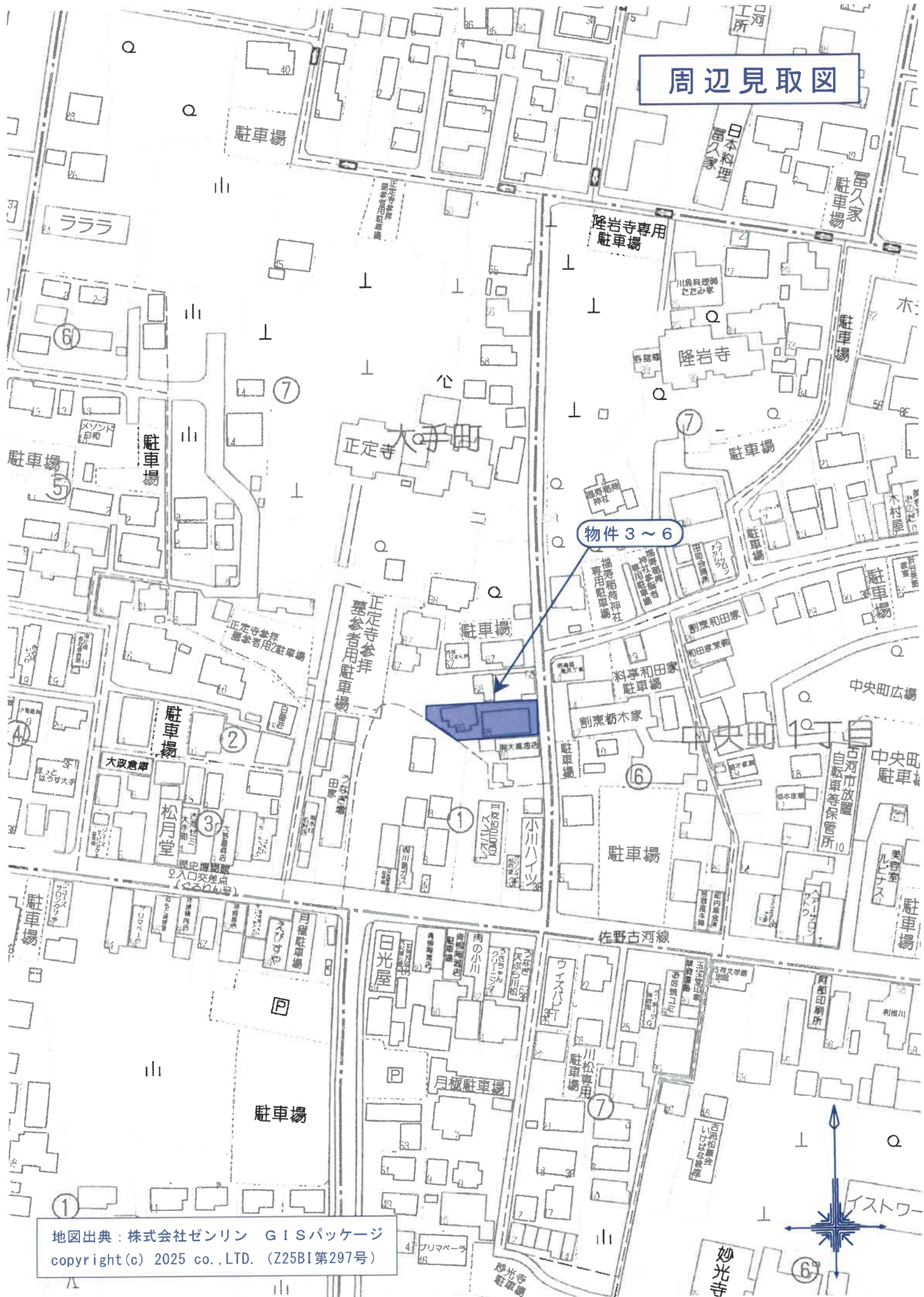
物件3~6

地価公示標準地

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

周辺見取図



物件 3~6

地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2025 co.,LTD. (Z25B1第297号)

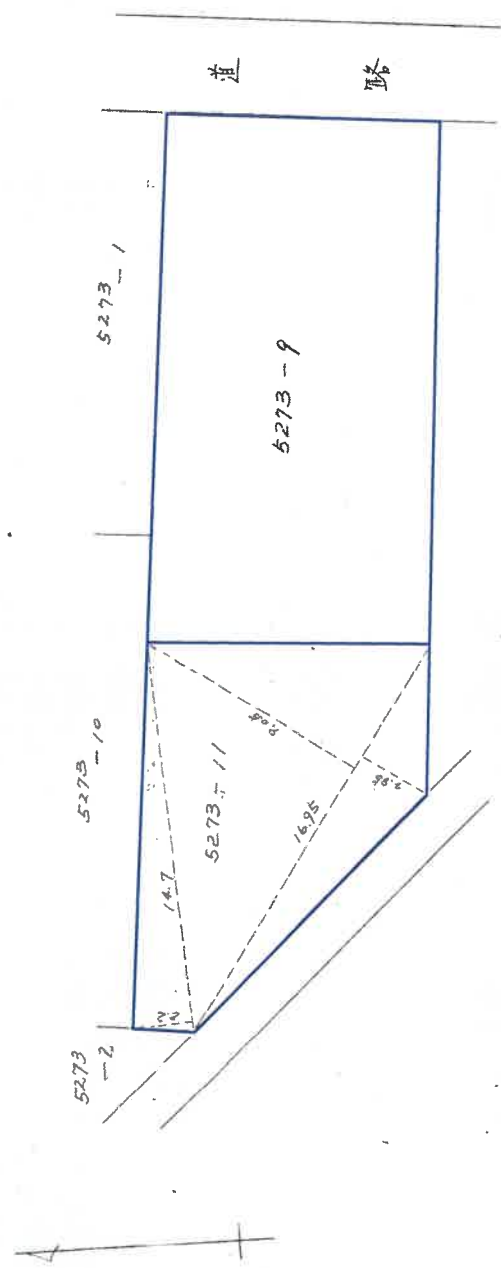
地積測量図写

(物件4、物件3は残地として)

製作年月日	製作者	申請人
昭和48年10月26日	[Redacted]	[Redacted]

前 5273-9 後 5273-9 新 5273-9
 地積測量図
 所在地

整理番号	000144
地番	5273-11
土地の所在	古河市大字古河江沙町



$$\begin{aligned}
 & \underline{5273-9} \\
 & 2.2 \times 14.7 = 32.34 \\
 & + (9.05 + 2.85) \times 16.95 = 201.705 \\
 & \hline
 & 234.045 \\
 & \frac{1}{2} \sqrt{117.0225} \\
 & \hline
 & \therefore 117.02 \\
 \\
 & \underline{5273-9} \\
 & 540.49 - 117.0225 = 223.4675 \\
 & \hline
 & 223.46
 \end{aligned}$$

(茨城土地家産調査士会用品紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

S48.8.8

登記年月日：昭和48年8月8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。
 令和7年7月24日 水戸地方裁務局下妻支局

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年10月25日

整理番号 000411

家屋番号	5Z73-9
建物の所在	古河市大字古河町5273番地9

建築物各階平面図

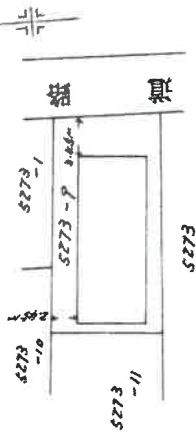
各階平面図

1階 = 2階 同型



床面積 6.37 x 15.47 = 98.5639 ㎡

建物図面



(物件5)

建物図面写

製作年月日	昭和48年10月22日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会用品紙)

S.48.10.25

縮尺 1/500

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。
令和7年7月24日 水戸地方方法務局下妻支局

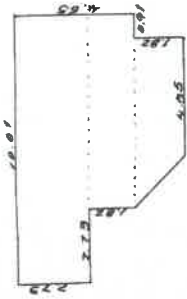
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和49年4月10日

整理番号 000412

建築物平面図

家屋番号 5273番11
 建築物の所在 古河市草花町5273番地11
 大車町



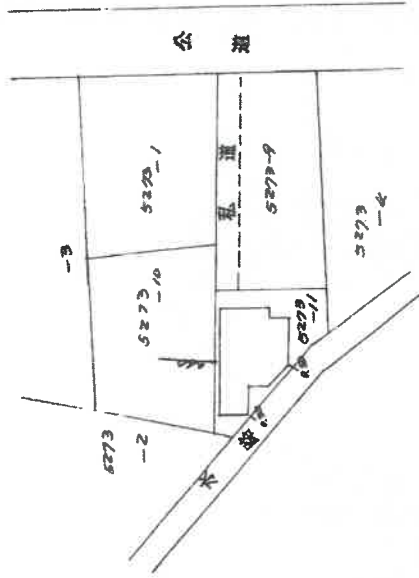
1階

10.01	×	2.73	=	27.3273
1.82	×	2.73	=	4.9686
6.37	×	4.95	=	31.4325
				9.9272
				50.5141



2階

7.20	×	2.73	=	19.6560
2.46	×	1.82	=	4.4772
0.91	×	2.64	=	2.3824
0.91	×	2.73	=	2.4843
				25.6000



製作年月日
 昭和49年4月5日

製作者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]

縮尺 1/200

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(物件6)

建物図面写

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。
 令和7年7月24日 水戸地方方法務局下妻支局

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)42号
物件番号	3~6

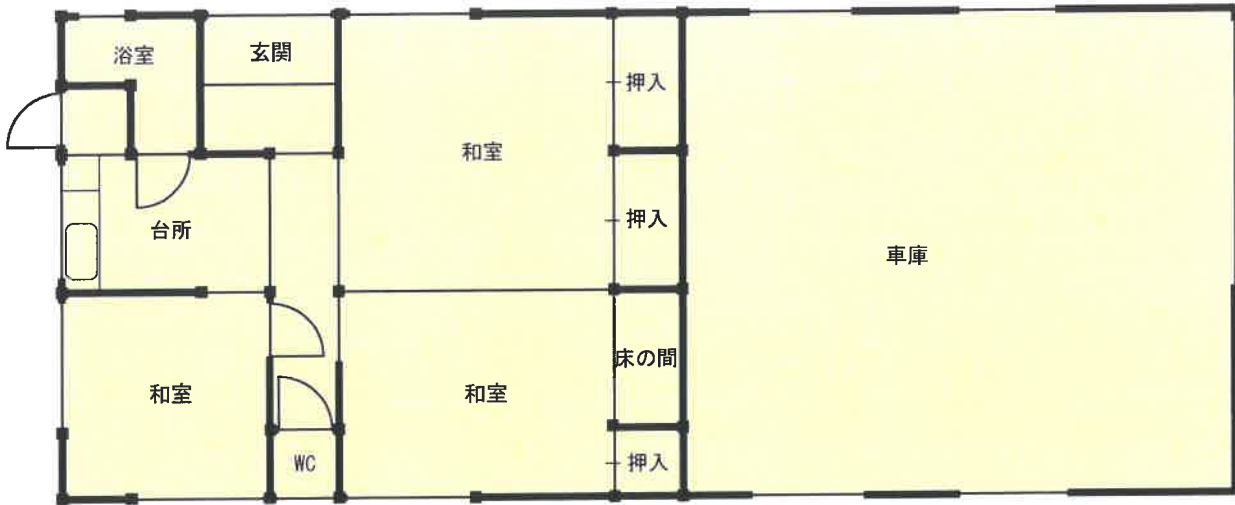


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1 / 250

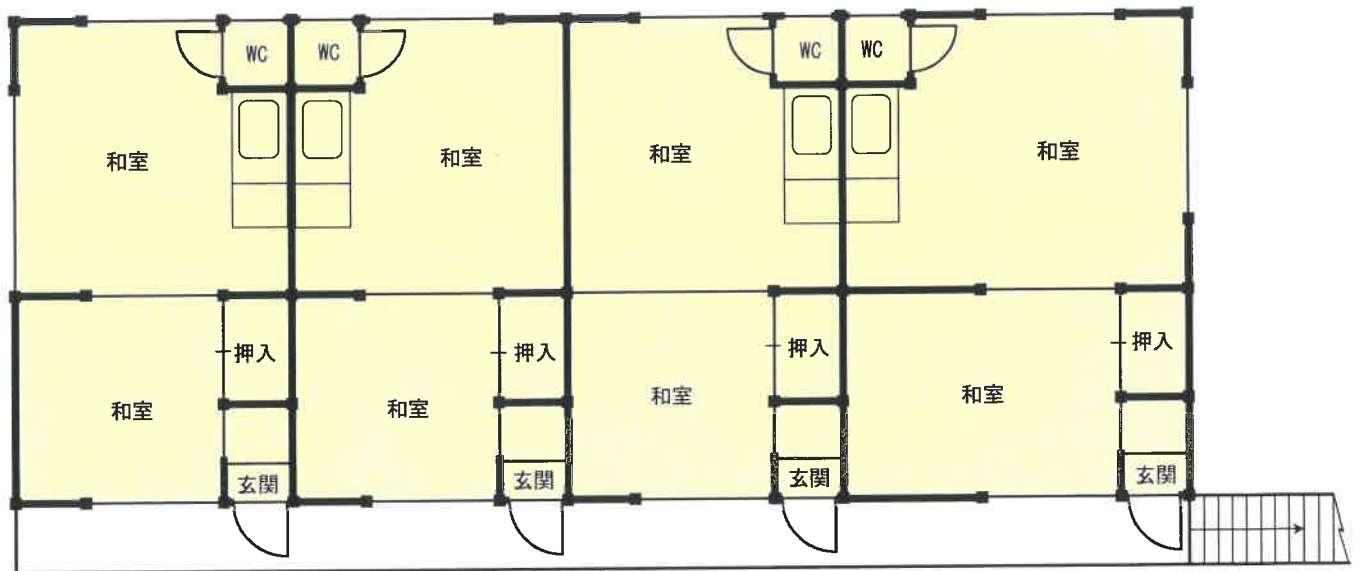
建物間取図

物件番号	5
種類	居宅 車庫



1 階 平面図

床面積 : 98.54㎡



2 階 平面図

床面積 : 98.54㎡

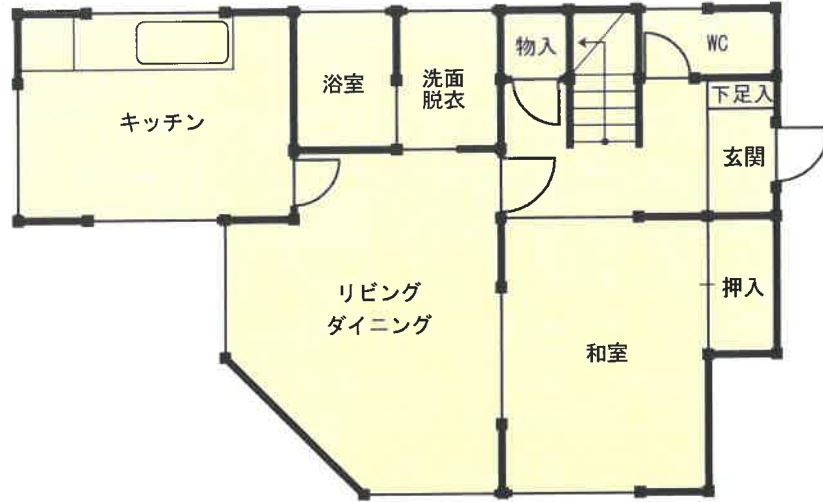


縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

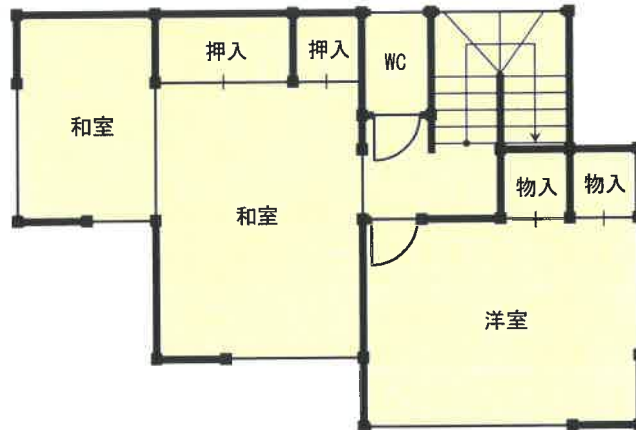
建物間取図

物件番号	6
種類	居宅



1階平面図

床面積：50.51㎡



2階平面図

床面積：35.60㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります