

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

- 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
- 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



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2, 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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

売却対象外未登記建物（種類：作業所、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約145.02平方メートル）の敷地部分につき、本件債務者増田建設有限会社が占有している。占有権原は使用借権である。本件土地上に本件債務者増田建設有限会社の同建物が存在する。

【物件番号3】

本件所有者増田建設有限会社が占有している。

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

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 増田建設有限公司

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2, 3)

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

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 増田建設有限公司

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2
現況地目	■宅地(物件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 上記の者が本土地上に下記建物及び目的外建物を所有し、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(破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (物件3建物の敷地部分、約 595.34 m ²)	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (目的外建物の敷地部分、約 429.35 m ²)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (破産管財人) <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (破産管財人) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者会社の代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者会社の代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 (黙示) <input type="checkbox"/> 転借	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 (黙示) <input type="checkbox"/> 転借
占有開始時期	昭和53年頃	昭和60年頃
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
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金		毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見		<input checked="" type="checkbox"/> 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
		<input checked="" type="checkbox"/> 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)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件2 関係)	
所 在	古河市恩名字北丸山1204番地2
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概 略)	約145.02㎡ (公課証明書の記載による)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (増田建設有限会社) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和60年ころ (公課証明書の記載による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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>■ A (物件2の土地所有者)</p> <p>■ B (物件3の所有者会社の代表者)</p>	<p>1 物件3の建物は、所有者会社が倉庫として使用しています。</p> <p>1 物件3の建物は、所有者会社が倉庫として使用しています。経年相当の損傷があります。雨漏りはありません。</p> <p>2 目的外建物は、当社が作業所として所有し、使用しています。</p> <p>3 物件3の建物及び目的外建物の敷地となっている物件2の土地所有者は、私の夫であるAです。物件2の土地を敷地として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。</p> <p>4 物件3の所有者会社は、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。</p> <p>5 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>6 物件2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。</p> <p>7 ボヤで敷地内にある物置（動産）が焼けています。</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3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件3の建物について、経年相当の損傷が見られた。

(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12日(水) 13:55-13:57	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
令和7年11月14日(金) 11:10-11:30	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) 13:43-13:49	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(物件3以外の建物登記なし)
令和7年11月21日(金) 14:30-14:55	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() : - :		
(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)

← 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

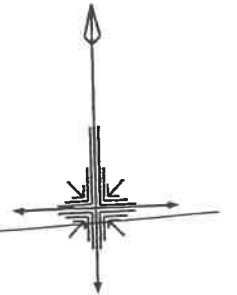
事件番号 令和7年(ケ)第88号

物件番号 2, 3

1211-1

1205-1

幅員約5.5m
市道(三和-5179号線)
舗装あり
建基法42条1項道路



木製物置
約24.6㎡(動産)

1212-1

木製物置
約24.6㎡(動産)

1204-2
物件2

物件3

1203-1

スハ-ハウス
約6.5㎡(動産)

ハ-イ-式物置
約42.8㎡(動産)

スハ-ハウス(火災残骸)
約4.9㎡(動産)

1212-2

目的外建物

簡易トイレ

木製物置
約51.5㎡(動産)

1202

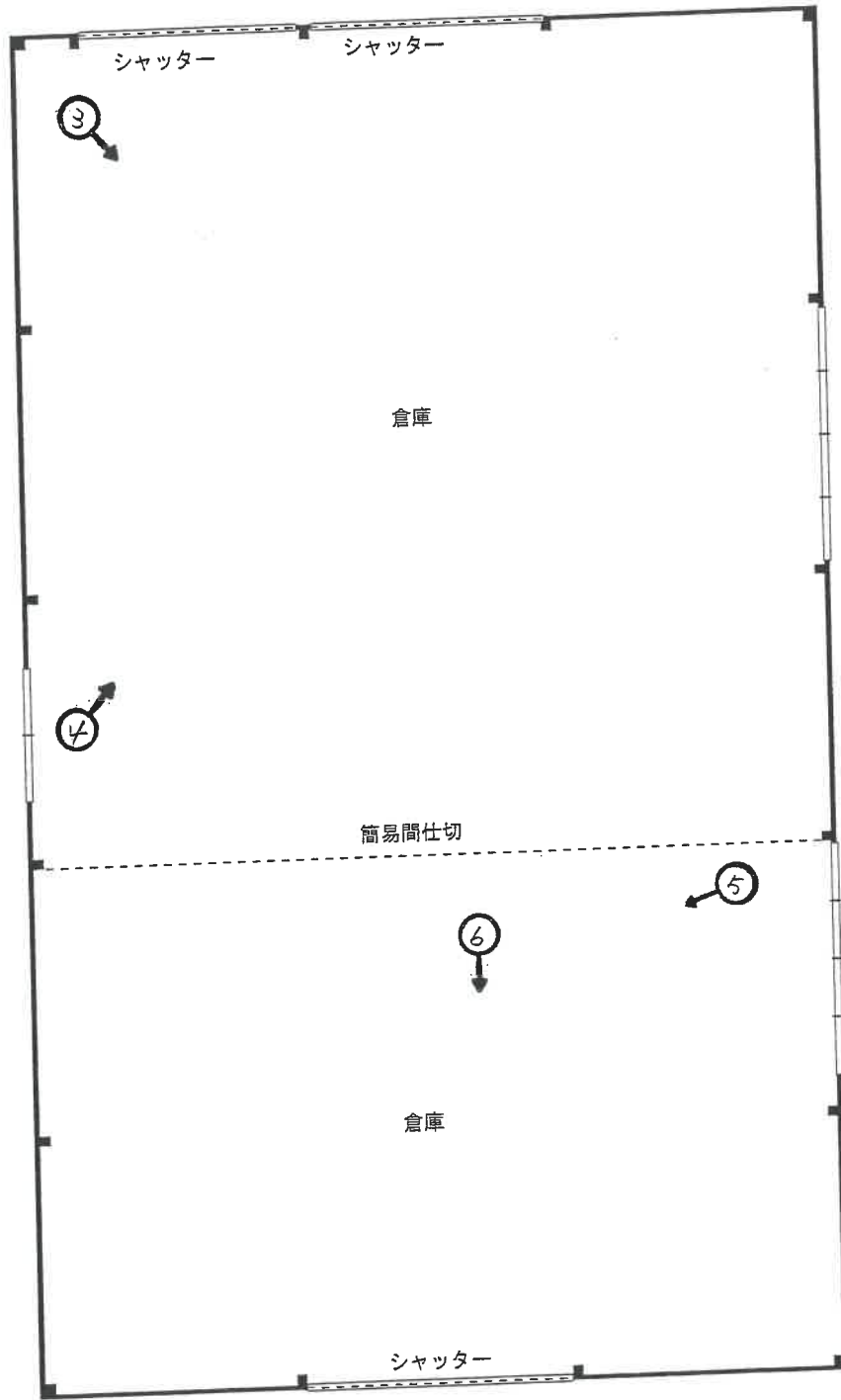
(1202+1201)

※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

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第88号
物件番号	3

←○写真撮影位置方向



※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100



写真 1

物件3



写真 2

目的外建物



写真 3

物件3



写真 4

物件3



写真 5

物件3



写真 6

物件3

令和 7年（ケ）第 88号
物件 2, 3

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

一 括 価 格	
金 3, 5 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 3, 2 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、配当の割付と超過売却（民事執行法 7 3 条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 2 の土地価格は物件 3 の建物及び目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の価格は当該敷地利用権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、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 5 8 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
2	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	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 増田建設有限公司

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2）

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	北側幅員約5.5m舗装市道（三和-5179号線） （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建物及び目的外建物の敷地の用に供されている。 （物件3建物及び目的外建物のための土地使用借権を考慮して評価する） 占有状況等については特記事項参照。 各建物の敷地面積は各建物の床面積比に基づく推定敷地範囲による。	
供給処理施設	上水道 なし ガス なし 下水道 なし （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。 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 物件2土地の前面道路に水道管本管は敷設されていないとのこと。</p> <p>2. 下水道について 農業集落排水「恩名地区」の区域内であるが、物件2土地の前面道路に排水管は敷設されていないとのこと。また、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. 建替えの制限等について 線引前宅地なので 現存建物と同一用途であれば許可不要で建て替えが可能とのこと。但し住宅等への用途変更による建て替えには改めて許可が必要であり、自己用住宅等の場合には、包括承認基準18に該当することで出身要件等が不問となるとのこと。</p> <p>4. 物件2土地の占有状況等について</p> <p>①物件3建物関係 占有範囲：一部（物件3建物の敷地部分） 占有者：債務者（破産管財人） 占有状況：敷地 占有権原：使用借権（黙示） 占有開始時期：昭和53年頃 貸主：所有者 借主：占有者</p> <p>②目的外建物関係 占有範囲：一部（目的外建物の敷地部分） 占有者：債務者（破産管財人） 占有状況：敷地 占有権原：使用借権（黙示） 占有開始時期：昭和60年頃 貸主：所有者 借主：占有者</p> <p>5. 目的外建物の概要について 所在：古河市恩名字北丸山1204番地2 種類：作業所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約145.02㎡（公課証明書の記載による） 所有者：その他の者（増田建設有限会社） 建築時期：昭和60年ころ（公課証明書の記載による） 建築者：現所有者</p> <p>6. 各建物の敷地面積について 物件3建物：物件2土地の内約595.34㎡ 目的外建物：物件2土地の内約429.35㎡</p> <p>7. 道路地番の登記記録 1204番3 公衆用道路 22㎡ 所有者：猿島郡三和町</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主たる建物
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53年月日不詳新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 鉄骨造スレートぶき平家建 屋根 スレート瓦ぶき 外壁 サイディングボード張 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設備 電気 その他 設備の可動は不明
床面積（現況）	201.11㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照
品等	使用資材 劣る 施工 劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 内外部の各所に要修理箇所が散見される。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が、本建物を倉庫として使用している。
特記事項	建築計画概要書は不見当とのこと。 違反建築の可能性があるため市場性修正で考慮する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2-イ, 2-ロ (土地)

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2-イ	9,830	0.95	約595.34	0.90		5,000,000
2-ロ	9,830	0.95	約429.35	0.90		3,610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 古河-11

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

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+20.0

イ 個別格差：物件2-イ 規模▲5 物件2-ロ 規模▲5

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3 (建物)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	88,000	201.11		0.01	180,000

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48年、経済的全耐用年数0.0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35%、残価率2%、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2% + (1-2%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数0.0年)} × (1 - 観察減価35%) ÷ 0.01

2 評価額の判定

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
2-イ	5,000,000	0.10	使用借権	500,000
2-ロ	3,610,000	0.10	使用借権	360,000

② 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
2-イ	5,000,000	-500,000	/	0.60	0.70	1,890,000
2-ロ	3,610,000	-360,000	/	0.60	0.70	1,370,000
3	180,000	+500,000	1.00	0.60	0.70	290,000
一括価格 (合計)						3,550,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：6頁記載事由、目的外建物の存在及び用途の特殊性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／m²
位 置：古河 13 k m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：378m²
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

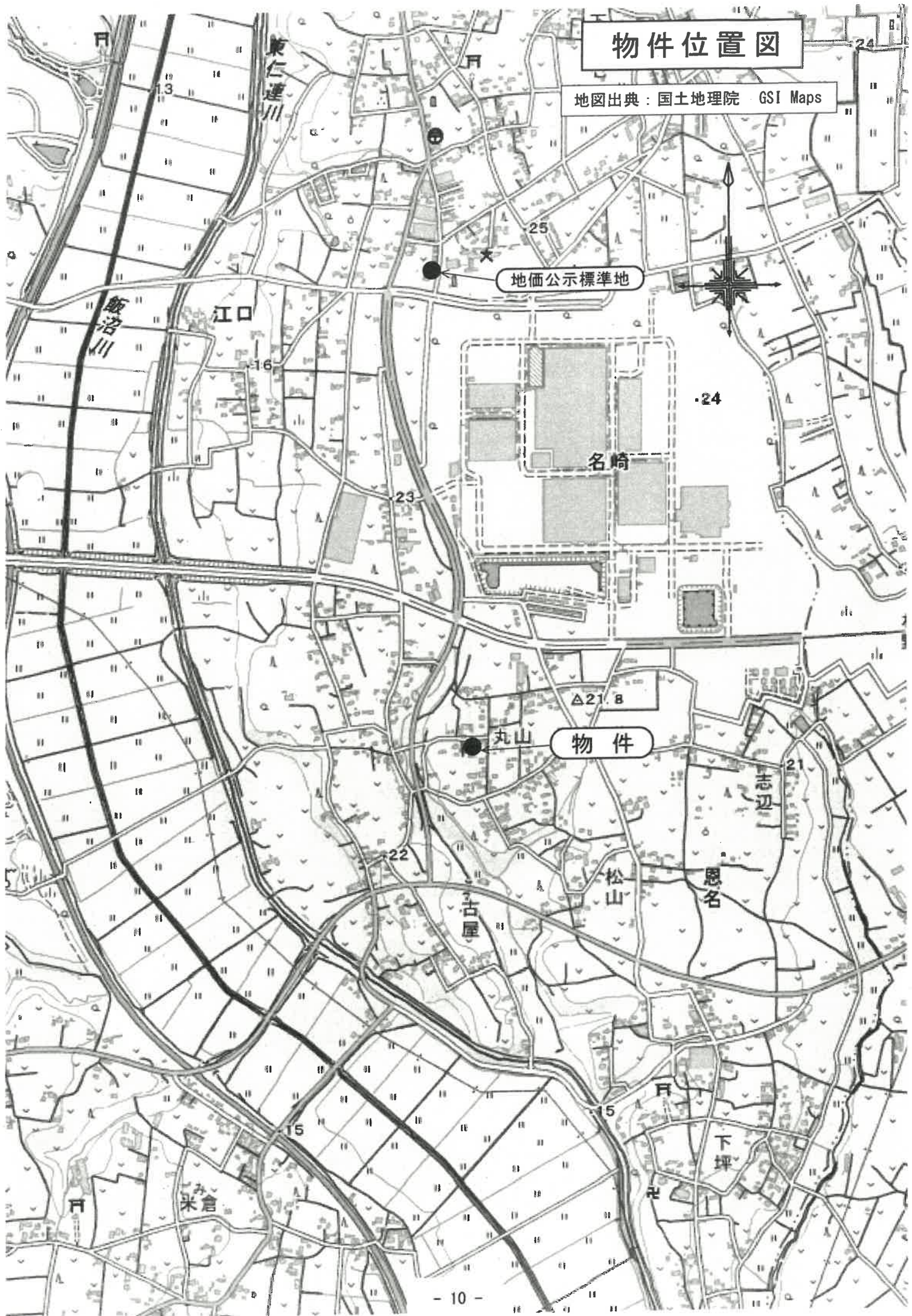
第7 附属資料

物件位置図
周辺見取図
公図写
地積測量図写（残地）
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

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

丸山 物件

名崎

古屋

松山

恩名

下坪

江口

飯沼川

東仁連川

米倉

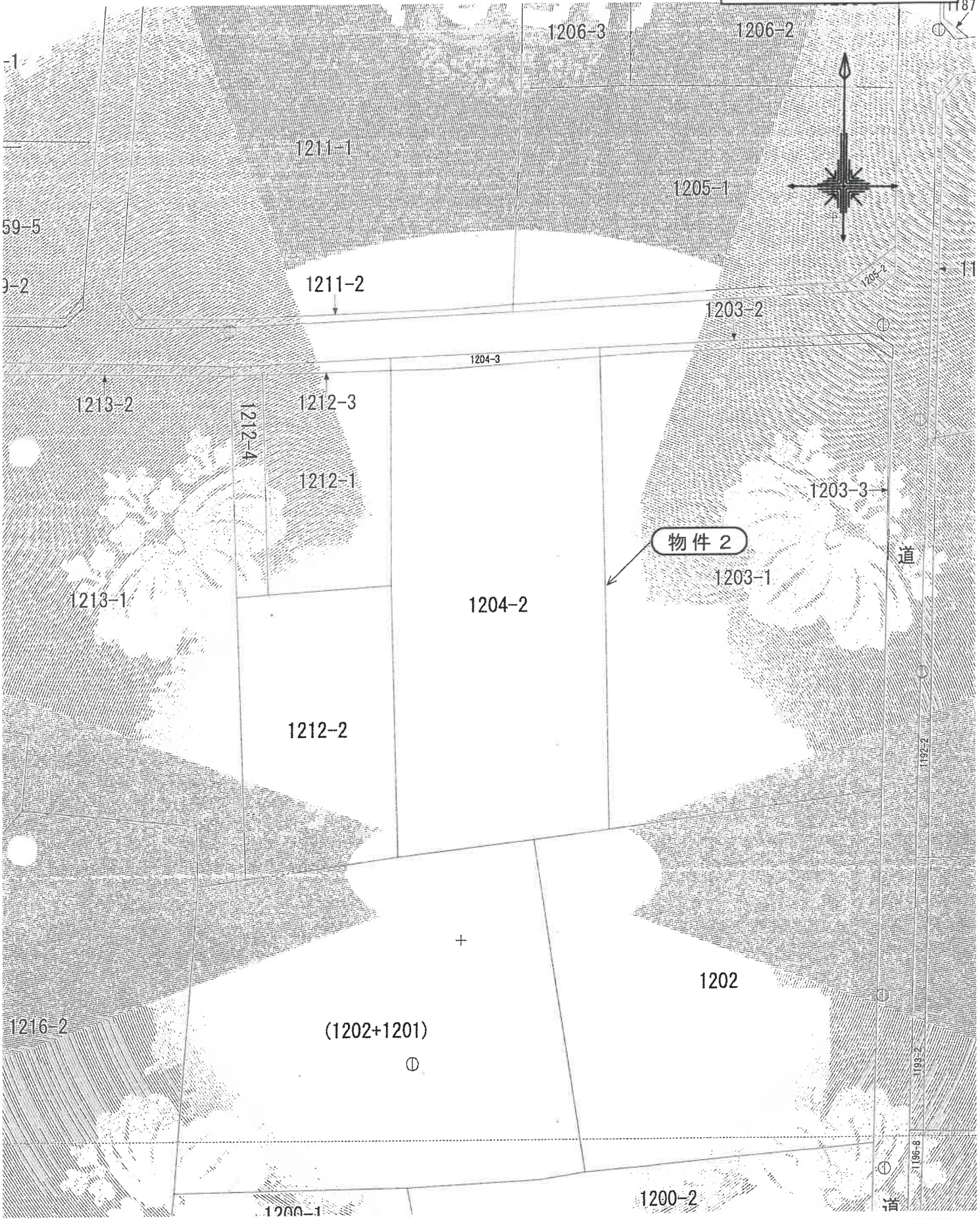
周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和7年(ケ)第88号
物件2, 3

公 図 写



縮尺 1 / 500

地積測量図写 (残地)

登記年月日：昭和55年3月28日

整理番号 **054137**

前 **1204** 後 **1204** 新し

地積測量図 A.23-4

地番 **1204-2**
土地の所在 **東京都三和町大字 泉町**

054137 番地の積

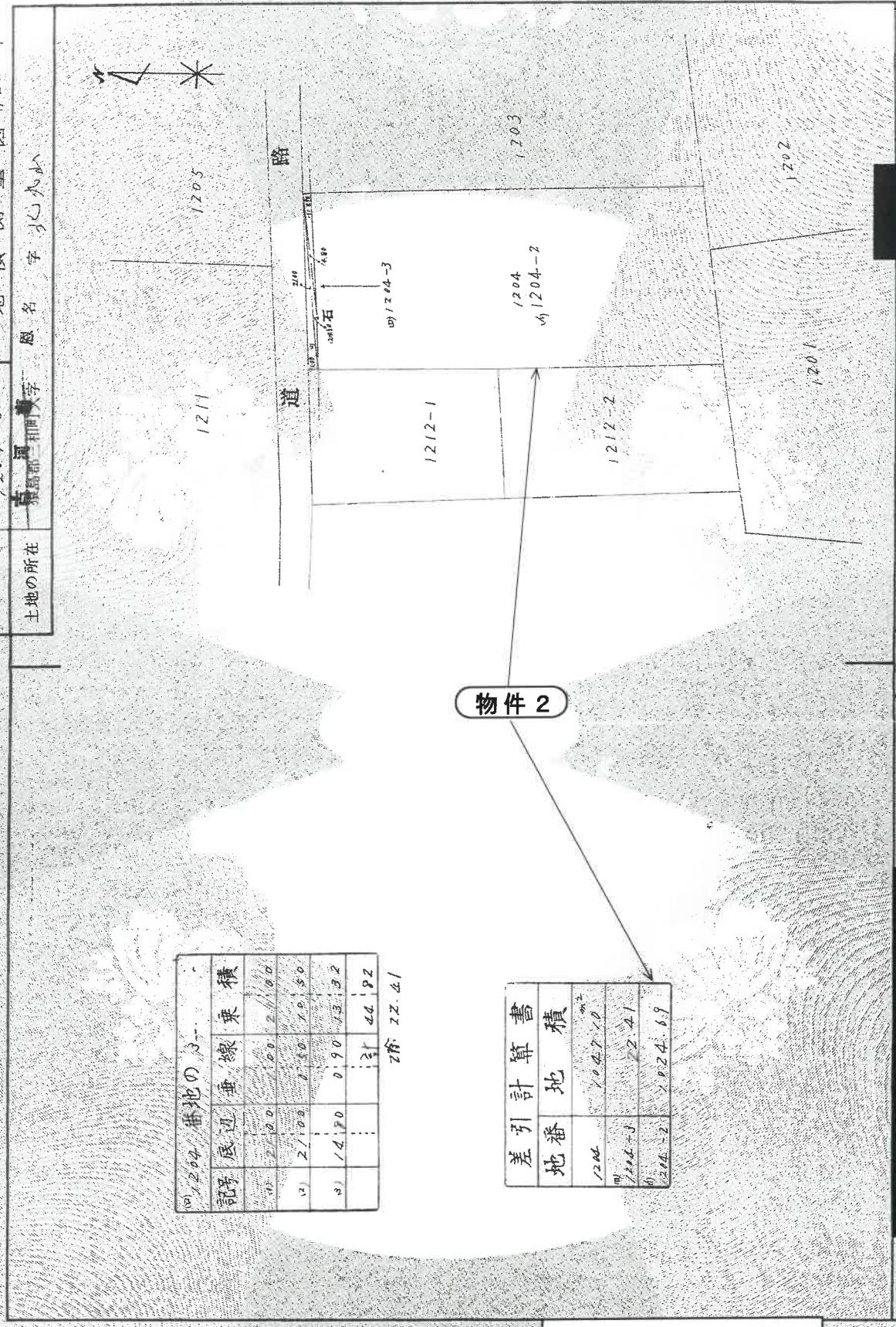
記号	底辺	垂線	乗積
(1)	21.00	1.00	21.00
(2)	21.00	1.50	31.50
(3)	14.80	0.90	13.32
		計	66.82

7除 22.41

物件 2

差引計算書

地番	積
1204	22.41
1204-3	22.41
1204-2	22.41



申請人 **[Redacted]**

昭和54年12月18日 (日付)

8553.28

縮尺 $\frac{1}{500}$

作製者 **[Redacted]**

A3をA4に縮小

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

建物図面・各階平面図写

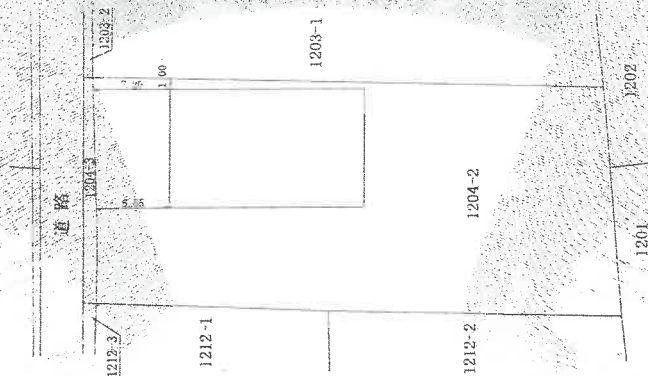
登記年月日：令和5年10月27日

建物平面図

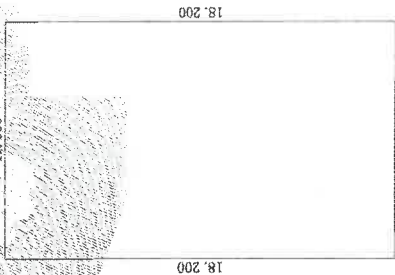
家屋番号 1204番2

建物の所在 古河市湊名字北丸山1304番地2

各階平面図



物件 3



求積表

11.050 × 18.200	=	201.110000
合計床面積		201.110000
		201.1100 m ²

A3をA4に縮小

500

縮尺

申請人

250

縮尺

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 2, 3

1211-1

1205-1

幅員約5.5m
市道(三和-5179号線)
舗装あり
建基法42条1項道路



木製物置
約24.6㎡(動産)

1212-1

木製物置
約24.6㎡(動産)

1204-2
物件2

物件3

1203-1

ス-パ-ハウス
約6.5㎡(動産)

1212-2

目的外建物

簡易トイレ

パイプ式物置
約42.8㎡(動産)

ス-パ-ハウス(火災残骸)
約4.9㎡(動産)

木製物置
約51.5㎡(動産)

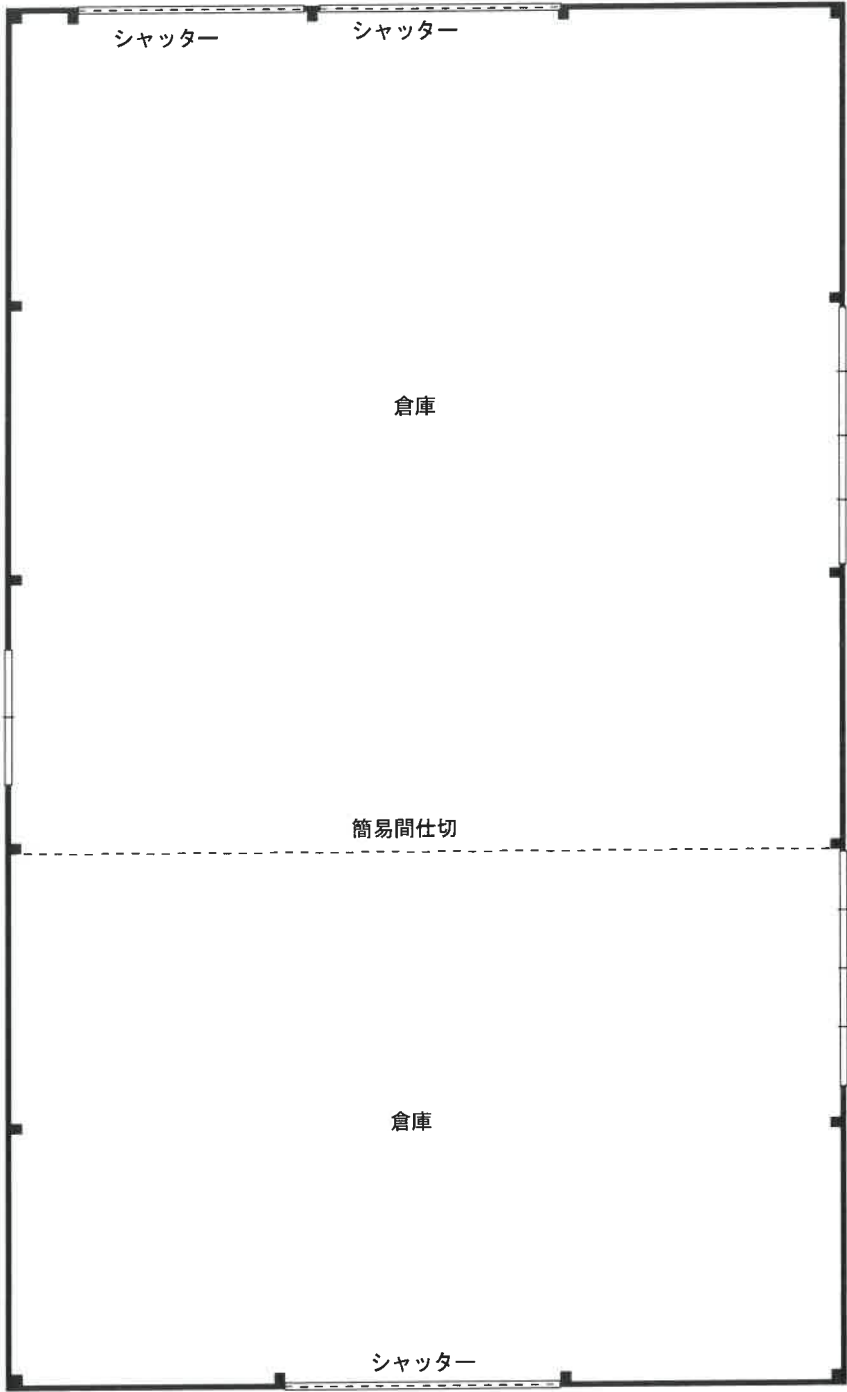
1202

(1202+1201)

※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

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第88号
物件番号	3



※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100