

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 野 沢 宏 樹

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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分 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 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 20 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 7 年 5 月 16 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 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 6 8
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 5 2 平方メートル

- 2 所 在 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 6 9
 地 目 宅地
 地 積 8 4 . 1 7 平方メートル

- 3 所 在 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 0 . 8 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 4 所 在 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 1 . 1 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路



物 件 目 録

5 所 在 古河市諸川字井耕地 253番地69、253番地68

家屋 番号 253番69

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 35.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 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 ～ 5】

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 ～ 5】

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。

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 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 6 8
 地 目 宅地
 地 積 8 3. 5 2 平方メートル

- 2 所 在 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 6 9
 地 目 宅地
 地 積 8 4. 1 7 平方メートル

- 3 所 在 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 0. 8 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 4 所 在 古河市諸川字井耕地
 地 番 2 5 3 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 1. 1 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

物 件 目 録

5 所 在 古河市諸川字井耕地 253 番地 69、253 番地 68

家屋 番号 253 番 69

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
2 階 35.60 平方メートル

令和6年（ケ）第85号
令和6年12月26日受理
令和7年1月16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 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 253番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 253番69 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 253番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.87平方メートル |
| 4 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 253番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 253番地69、253番地68 |
| | 家屋 番号 | 253番69 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 35.60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1～4	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☒ 公衆用道路(物件3, 4) ☐ (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 上記の者が物件1及び2の土地に下記建物を所有し、占有している。物件3及び4の土地は公衆用道路として利用されている。 ☐ 「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 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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

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)	1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。 2 本件建物について、内壁に穴が開いている箇所があります。扉の不具合箇所があります。雨漏りやシロアリ被害はありません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 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。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。

(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、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、3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、関係人の陳述どおり内壁に穿孔箇所があったほか、壁紙の剥離箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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12月26日(木)	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6年12月27日(金)	当庁執行官室	所有者宛てに調査期日通知書送付
令和7年1月6日(月) 9:55-10:08	物件所在地	■物件確認 ■所有者から聴取、調査期日変更通知書交付 ■写真撮影
令和7年1月6日(月) 13:00-13:05	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1月10日(金) 9:30-9:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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

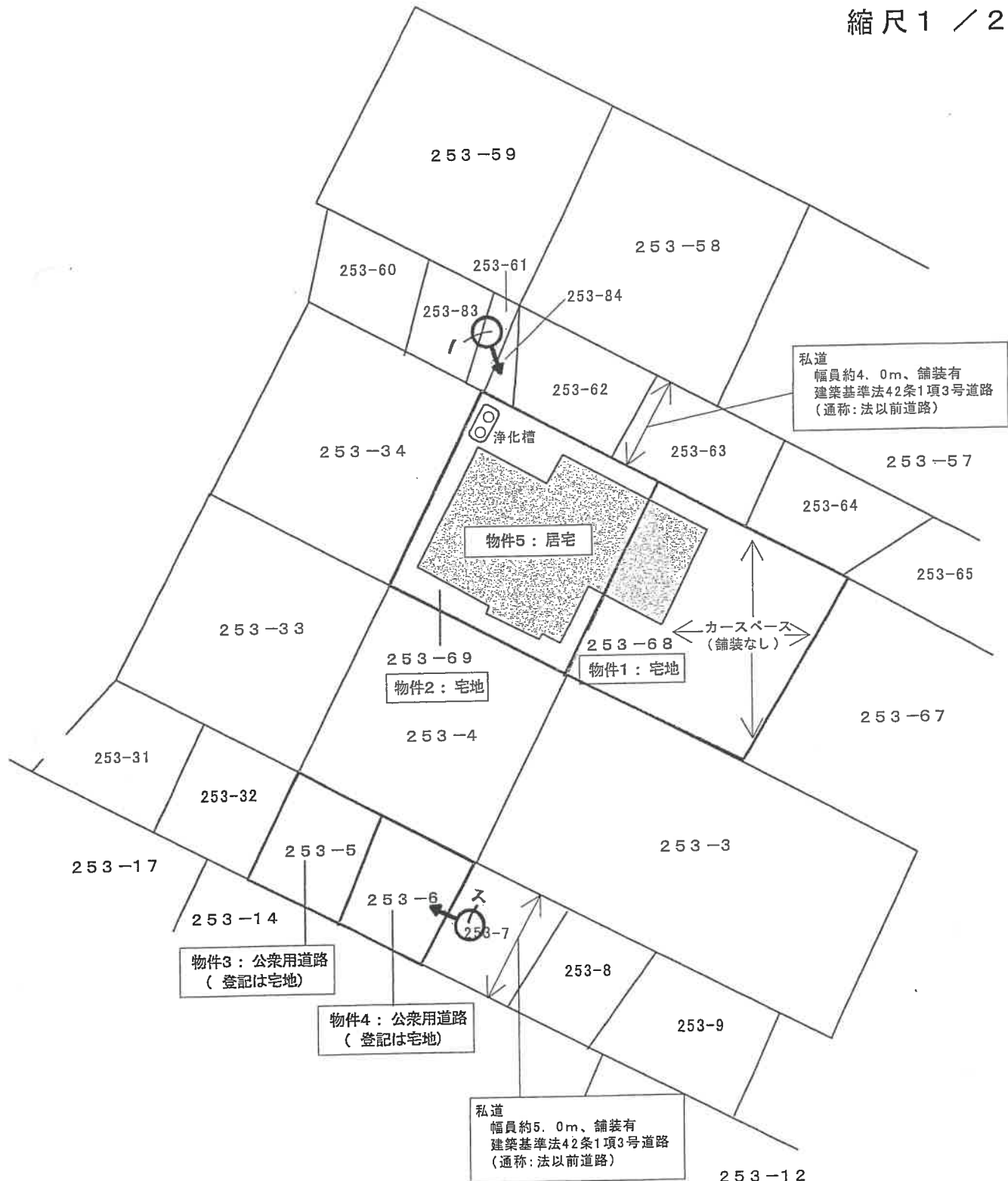
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第85号



縮尺 1 / 250



←○写真撮影位置方向

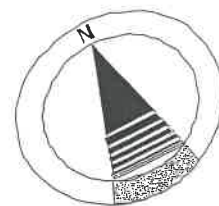
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

(7 枚目)

建物間取図 (略図)

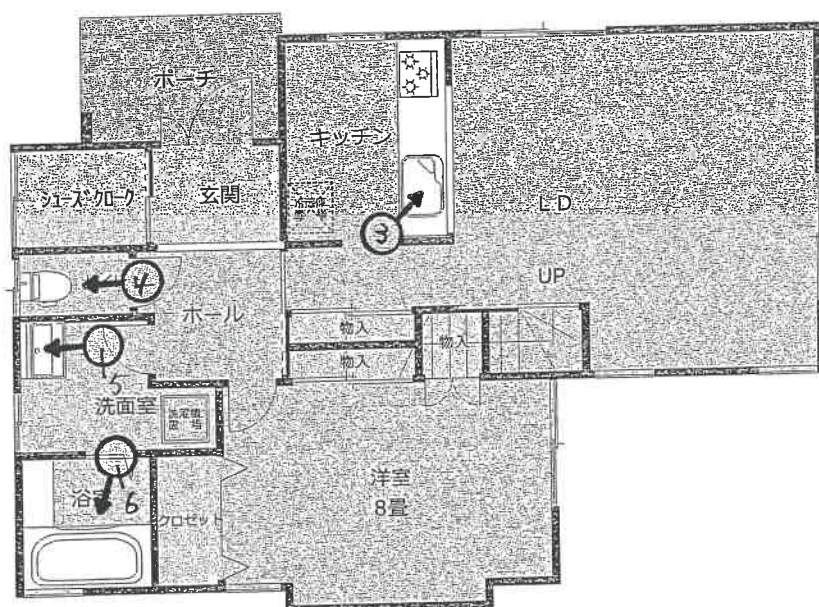
木造スレートぶき2階建

令和6年(ケ)第85号

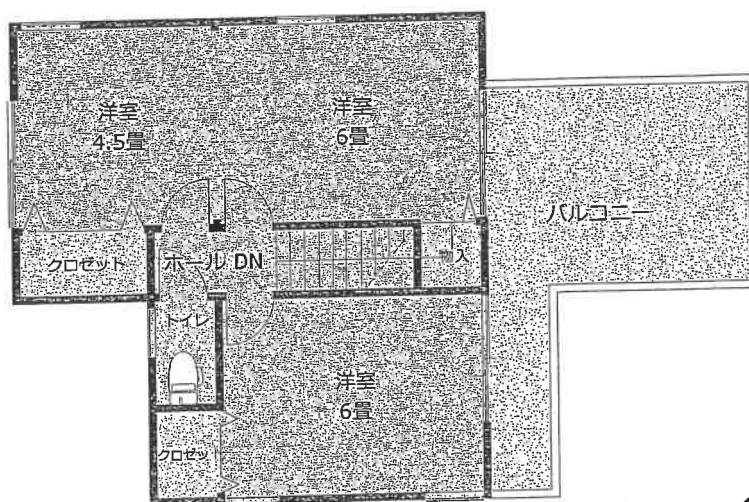


1階 65.41㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 35.60㎡(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



写真 2

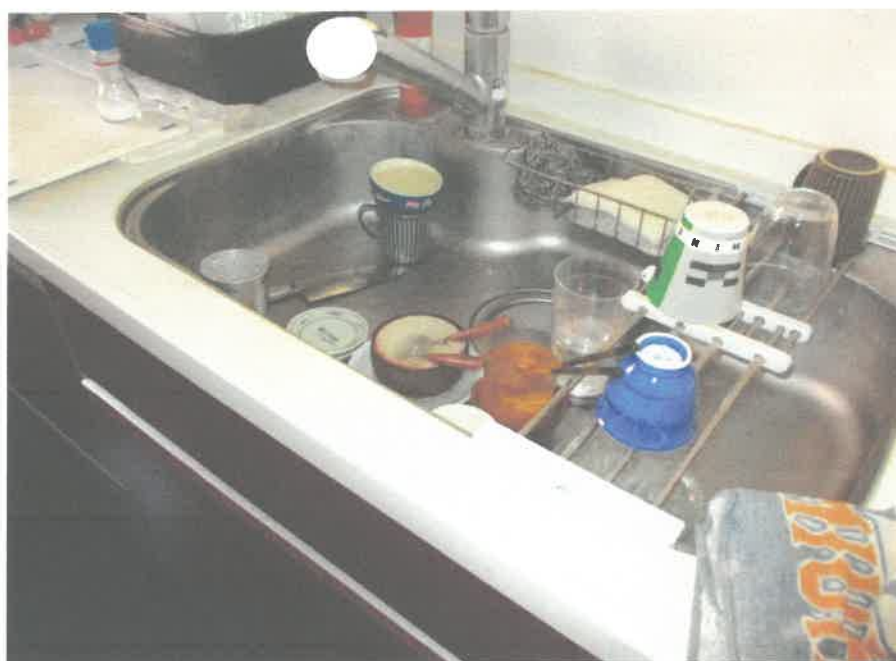


写真3



写真4



写真 5



写真 6

令和 6年（ケ）第 85号
令和 6年12月26日 受 命
令和 7年 1月10日 現地調査
令和 7年 2月14日 評 価
令和 7年 2月17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 11,760,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	530,000円
物件2（土地）	金	540,000円
物件3（土地）	金	10,000円
物件4（土地）	金	10,000円
物件5（建物）	金	10,670,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1・2の内訳価格は物件5の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5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 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	公衆用道路
4	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	公衆用道路
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 号 類 別 造 型 積 算	3・4 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
特記事項				
・物件3・4は建築基準法42条1項3号道路(通称：法以前道路)に該当する。				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 6 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4. 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0. 8 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1. 1 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 古河市諸川字井耕地 2 5 3 番地 6 9、2 5 3 番地 6 8 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 6 9 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき2階建		
床 面 積	1階	65.41	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1, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「古河」駅の東方約11km（道路距離、以下同じ） バス停「東諸川（茨城急行）」の北東方約200m 古河市役所三和庁舎の北東方約2.0km 諸川小学校の北東方約1.7km 三和北中学校の南東方約2.3km ベルク古河諸川店の北東方約350m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、中小規模の一般住宅を中心に空地も見られる分譲住宅地域である。周辺一帯は小規模開発の集積によって開発された住宅地が散見される。現時点では市街地外れにあって、畑の占める割合が比較的高く、諸川地内にあっては居住環境に劣っている。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし なし 建築物の高さ制限10.0m 法22条区域 ※特記事項(1)
画 地 条 件	【物件1・2】 間口：（北東側）約18m 奥行：約9.3m 形状：長方形地 規模：計167.69㎡＜登記＞ （現地概測したところ、登記数量と概測数量は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（北東側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び北西側、南東側隣接地とはほぼ等高、 南西側隣接地より約0.5m低い その他：特になし 【物件3・4】 幅員約5.0mの舗装された私道（通称：法以前道路）	
接面道路の状況	（北東側）私道：幅員約4.0m、舗装有 建築基準法42条1項3号道路（通称：法以前道路）に該当 ○系統、連続性は普通である。	

土地の利用状況等	【物件１・２】 土地所有者が物件１・２土地上に物件５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５居宅の法定地上権の成立を考慮して評価する。 【物件３・４】 公衆用道路として利用されている。
供給処理施設	【上水道】あり 【ガ ス】なし 【下水道】なし ※特記事項(2) ※個別プロパンガス使用 ※浄化槽使用 特記事項(3) (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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使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。
特 記 事 項	(1) 法22条区域について（古河市都市建設部都市計画課調べ） 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。 (2) 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物件１・２土地の接面道路沿いに40^{ミリ}VP管が布設され、そこから物件２土地へ20^{ミリ}の給水引込管を引き込み、現在20^{ミリ}で加入し使用中との事である。 (3) 浄化槽について （公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ） 物件５建物の北西側に、５人槽の合併浄化槽（建築概要書記載）が設置されている。 担当者によると、当協会への届出はないとの事である。 (4) 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窺わせる状況は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。 (5) 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いないが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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	令和 4年 7月 4日新築 約3年 約22.0年
仕 様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 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	
床面積（現況）	1 階65.41㎡、2 階35.60㎡、延べ101.01㎡ 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 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り 4 L D K 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は「普通」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。 ※敷地範囲の数量：167.69㎡（物件1・2土地の全部） →法定地上権成立	

特 記 事 項	(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(令和4年3月16日付・第SJK-KX21564240号) →一戸建ての住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証 (令和4年7月25日付・第SJK-KZ225706020号) (2) 本建物の損傷等の状況について 建物所有者の陳述及び本建物の内外部を確認した結果、下記の損傷が確認された。 ・ 内壁に穿孔箇所があったほか、壁紙の剥離箇所があった。 よって、これらの損傷については観察減価にて考慮した。 なお、雨漏りやシロアリ被害及び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。 (3) アスベスト関連事項について 令和4年築の木造住宅であり、非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストが使用されている可能性はない。よって、アスベスト使用可能性による市場性修正は要しないものとした。
---------	--

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	18,500	1.00	83.52	0.90	1,390,000
2	18,500	1.00	84.17	0.90	1,400,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河(県)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100.0 \times 100/123.2 = 18,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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±0.0(北東)

◇地域格差：街路条件+1.0(道路幅員) 環境条件+22.0(居住環境・下水道の有無)

イ 個別格差：(物件1・2一体地として)格差なし±0.0

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等を考慮した。

② 物件3, 4 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	18,500	0.05	20.87	20,000
4	18,500	0.05	21.12	20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河(県)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100.0 \times 100/123.2 = 18,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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±0.0(北東)

◇地域格差：街路条件+1.0(道路幅員) 環境条件+22.0(居住環境・下水道の有無)

イ 個別格差：道路敷減価▲95

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件 5（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	195,000	101.01	0.71	13,980,000

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3年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数22.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率5%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 22.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.71 \end{aligned}$$

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	1,390,000	0.45 法定地上権	630,000
2	1,400,000	0.45 法定地上権	630,000

イ 土地利用権等割合：(物件1、2) 法定地上権 0.45

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エ, 1③ エ) 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	1,390,000	-630,000		1.00	0.70	530,000
2	1,400,000	-630,000		1.00	0.70	540,000
3	20,000			1.00	0.70	10,000
4	20,000			1.00	0.70	10,000
5	13,980,000	+1,260,000		1.00	0.70	10,670,000
一括価格(合計)						11,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特になし

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 地価調査価格 古河(県)-15

所 在：茨城県古河市諸川字中町谷721番7
地 目：宅 地
価 格：22,700円／m²
位 置：J R東北本線「古河」駅の東方約11km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：165m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東4.4m市道(中間画地)
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率40%，容積率80%)
地域の概要：一般住宅のほかアパート、畑が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)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

物件位置図

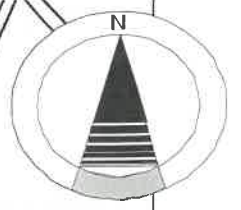


1:30,000 相当

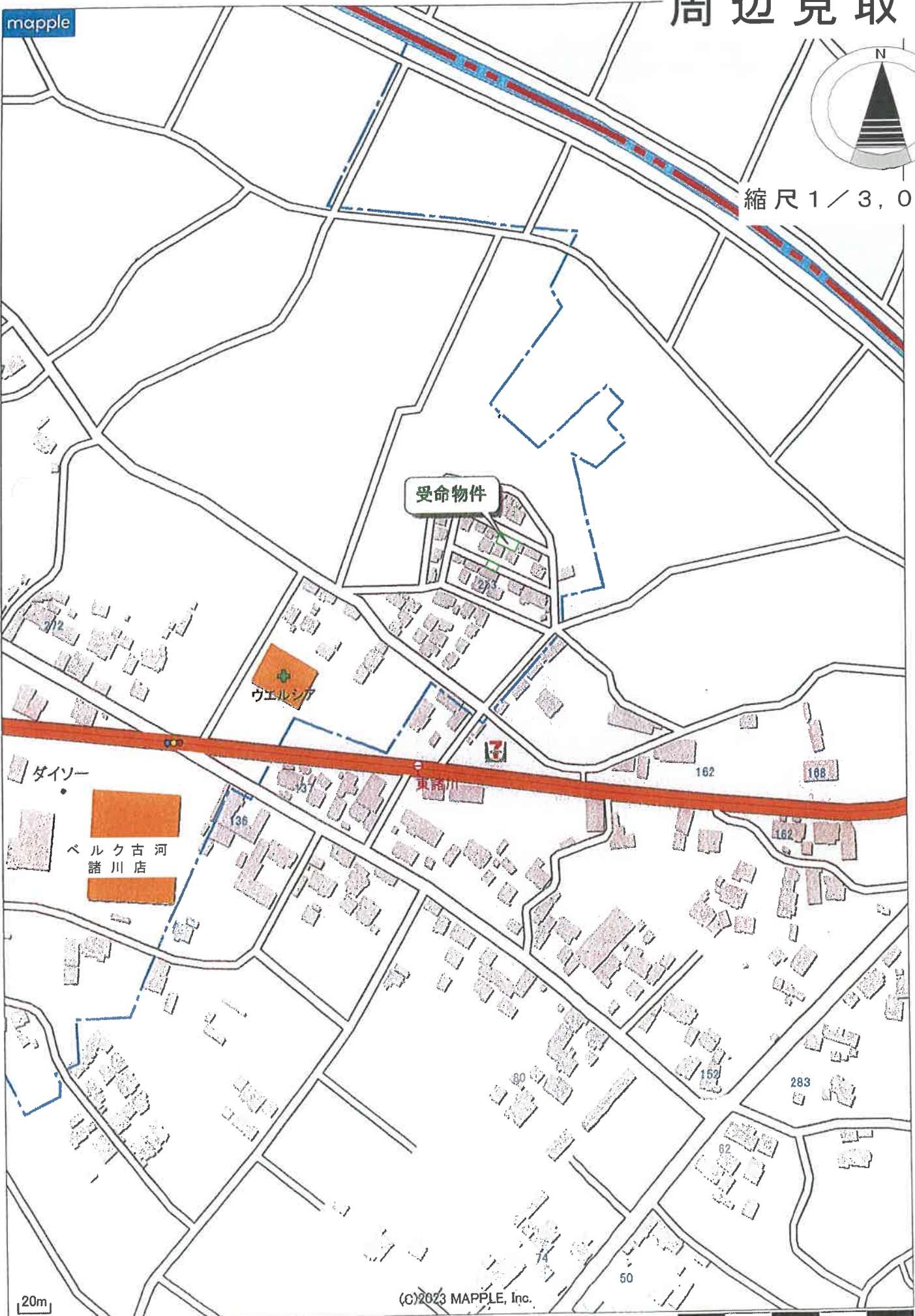
地図上の1センチは約 300メートル

周辺見取図

mapple



縮尺 1 / 3,000



20m

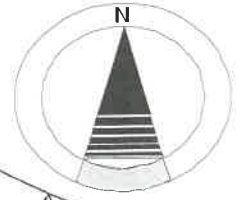
(C)2023 MAPPLE, Inc.

1:3,000 相当

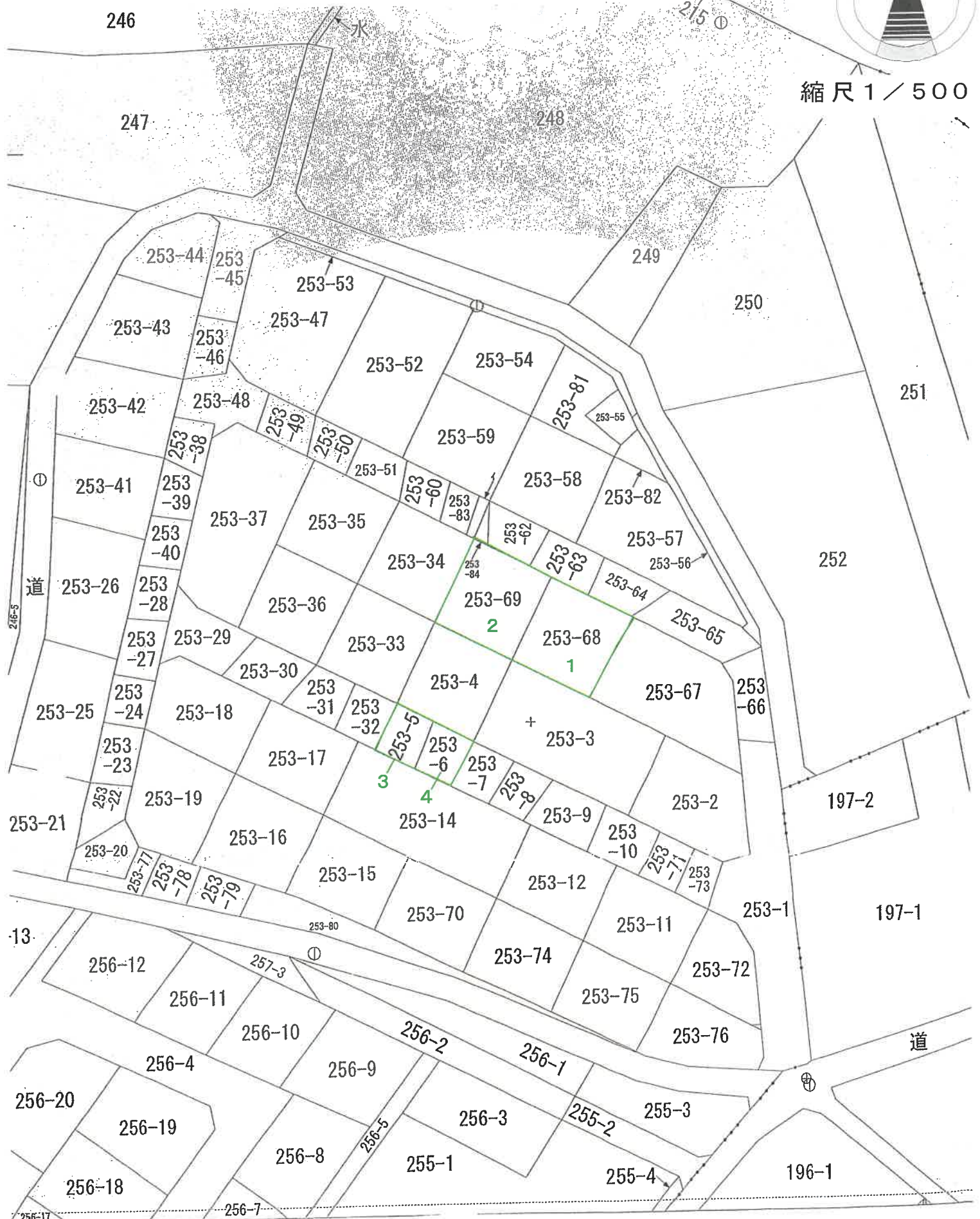
株式会社昭文社 スーパーマッフル・デジタル Ver. 23
【複製承認番号: 地図使用承認 © マッフル 第 6-049 号】

地図（法第14条第1項）写

物件1～4



縮尺 1 / 500



新

地積測量前檢

253 56. 557 558. 559 560 561, 562.
569 568 567 566. 565. 563.

地 審

土地の所在

作 製 年 月 日

和 四 八 年 貳 月 壹 日

作者製

人語母

地積計算

孕 期 胎 兒

孕 期 胎 兒

$23.30 \times 0.60 = 13.980$
 $24.60 \times 0.60 = 14.760$
 $1.80 \times 0.70 = 1.260$
 $2.50 \times 0.90 = 2.250$
 合計 $\frac{32.250}{2} = 16.125$
 $\frac{16.125}{2} = 8.0625$

$11.70 \times 5.10 = 59.610$
 $20.00 \times 10.00 = 200.000$
 $17.20 \times 0.35 = 14.625$
 合計 $\frac{274.3325}{2} = 137.16625$

$$\begin{array}{r} 0.58 - (710 + 710) \times 1410 = 200,270 \\ \hline 2 100,110 \\ \hline 137,160 \end{array}$$

059 $\frac{(710 + 910) \times 14.10}{2} = \frac{200,220}{2} = 100,110$

$$\frac{4008.61}{56.08} = \frac{x}{56.99 \times (0.6 \times 0.82)} \quad 2940$$

061 $(2,904 \div 30) \times 7.00 = \underline{36.400} = 18,200$
18,200

0762 $(2.6043, 45) \times 8.20 = 21.20$
 $\frac{21.20}{2} = 10.60$

063 $(3.40 + 3.35) \times 7.65 = 51.6375$
 $\frac{2}{2} \quad 25.81875$
 25.81875

Q 64 $(3.60 + 2.30) \times 8.90 = 48.720$
 $\frac{2}{24.360^2}$

$(2.95 + 3.35) \times 7.00 = 75.00$
 $(2.00 + 0.40) \times 5.00 = 12.00$
 合計 87.00 = 43.800

066	$(3.64, 90) \times 9.90 = 54.39$	2	43.80
-----	----------------------------------	---	-------

합계

66,430	= 33.015
2	33.01m ²

267 $(8.20 + 4.60) \times 20.20 = 258.560$
 $1254 / 3.05 = 16.3125$

計	274,872.5	137,436.25
名	$\frac{274,872.5}{2}$	137,436.25

地積計算

968 $(6.45 + 6.50) \times 12,900 = 167,055$
2 83,527.50

069, $(6.5 + 6.5) \times 12.75 = 168.375$
 $\frac{168.375}{2} = 84.1875$

(臺灣關係十週年紀念特刊)

④ $\frac{1}{2}$

$$\begin{array}{r} 1300 \\ \hline \end{array}$$

縮尺

(5/5)

地圖整理番号: M80439

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6年11月11日

東京法務局

ଉତ୍ତରୀୟ ଶିଳ୍ପ

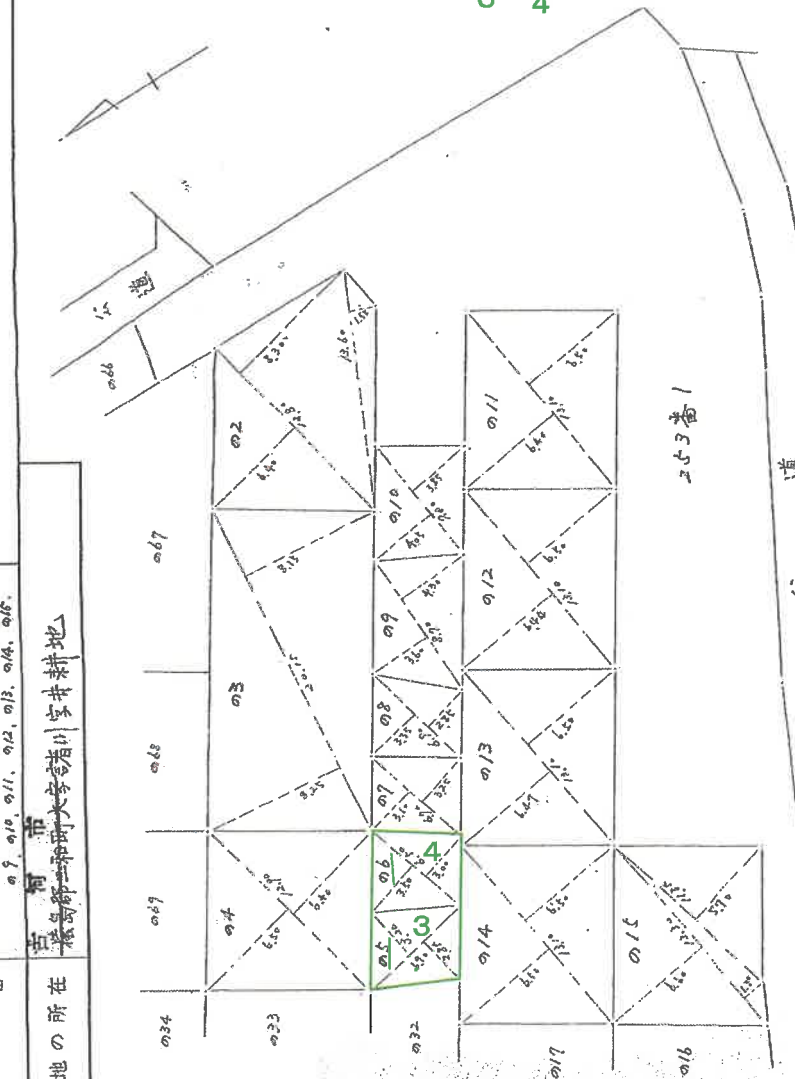
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方裁判所下妻支部管轄)
令和6年11月11日 東京地方法務局

登記官

地番	253番2、03、04、05、06、07、08、09、10、11、12、13、14、15
土地の所在	古河市 猿島郡二和町大字諸戸字井耕地

地積測量図

作製年月日	昭和四十八年七月七日	作製者		申請人	
地積計算					
02	$(4.40+3.30) \times 12.80 = 108.160$				
合計	$\frac{1.55 \times 11.60}{2} = 8.990$				
03	$(2.25+2.15) \times 20.15 = 83.0460$				
04	$(4.50+4.00) \times 12.80 = 106.400$				
05	$(2.25+2.20) \times 6.90 = 30.3450$				
06	$(3.50+3.00) \times 6.60 = 42.9000$				
07	$(3.25+3.10) \times 6.70 = 41.5450$				
08	$(3.35+2.85) \times 6.90 = 42.7800$				
09	$(3.60+4.30) \times 6.70 = 52.9450$				
10	$(4.05+3.85) \times 9.80 = 76.6300$				
11	$(6.40+6.00) \times 13.10 = 168.9800$				
12	$(6.40+6.50) \times 13.10 = 169.5450$				
13	$(6.47+6.50) \times 13.10 = 169.9070$				
14	$(6.50+6.50) \times 13.10 = 170.3250$				
15	$(6.60+6.30) \times 13.30 = 168.0900$				
合計	$\frac{5.70 \times 11.20}{2} = 31.9200$				



13.12.5
253-140合算

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

1/5

1/300

縮尺

548.2.12

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 5

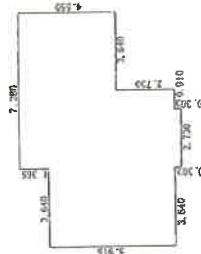
建物図面
各階平面図

家屋番号 253番69

建物の所在 古河市緒川字井耕地253番地69、253番地68

各階平面図

1階



求積表

2.730×7.583	=	20.701590
3.640×5.915	=	21.530600
0.910×7.280	=	6.624800
3.640×4.550	=	16.562000

合計	65.418990
床面積	65.4189 m ²

2階



求積表

4.550×2.730	=	12.421500
6.370×3.640	=	23.186800

合計	35.608300
床面積	35.6083 m ²

作成者

号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日: 令和4年7月14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。

(水戸地方支務局下妻支局管轄)

令和6年11月11日

東京支務局

登記官

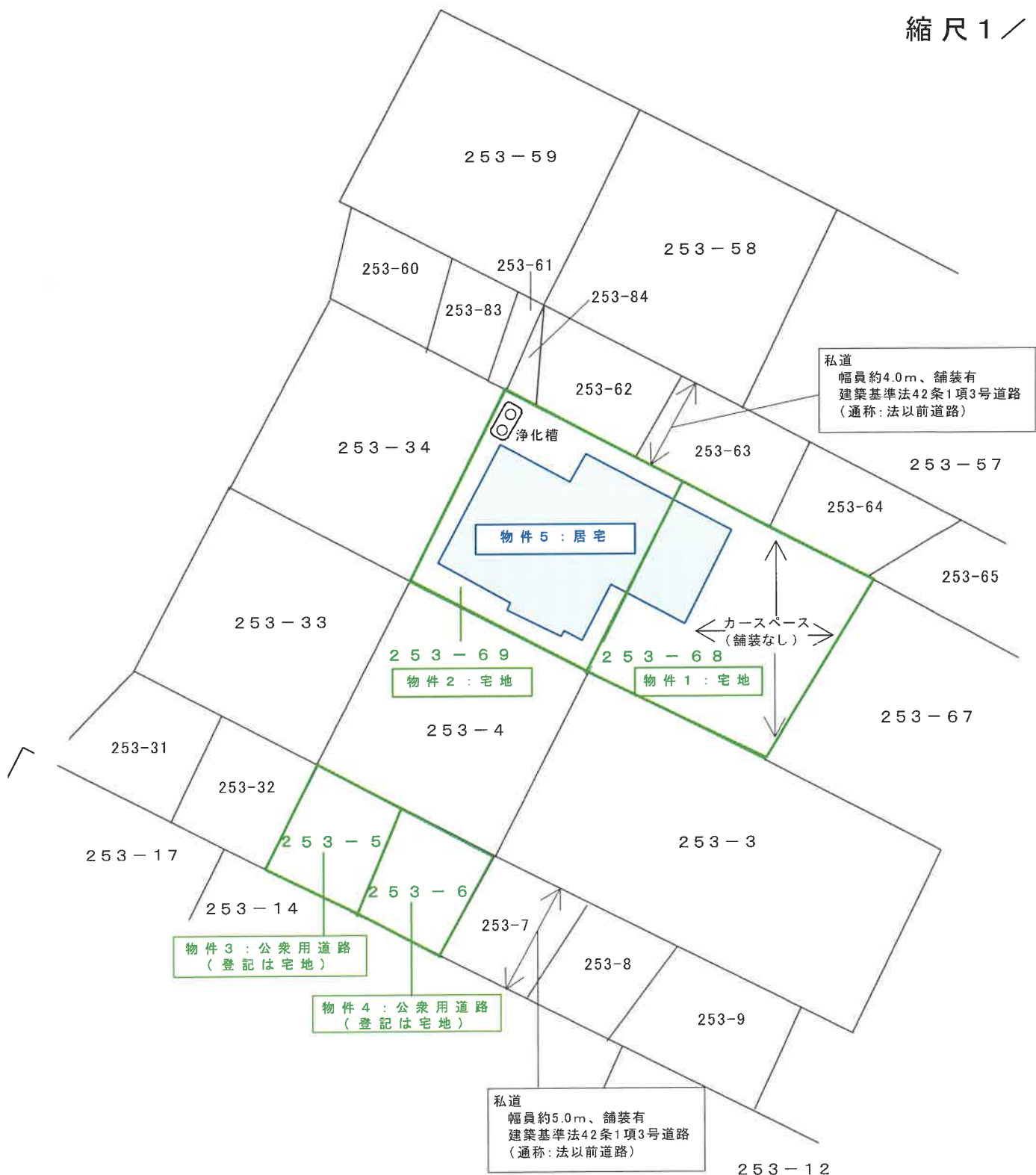
地図整理番号: M80443

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第85号



縮尺 1 / 250



※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。

建物間取図 (略 図)

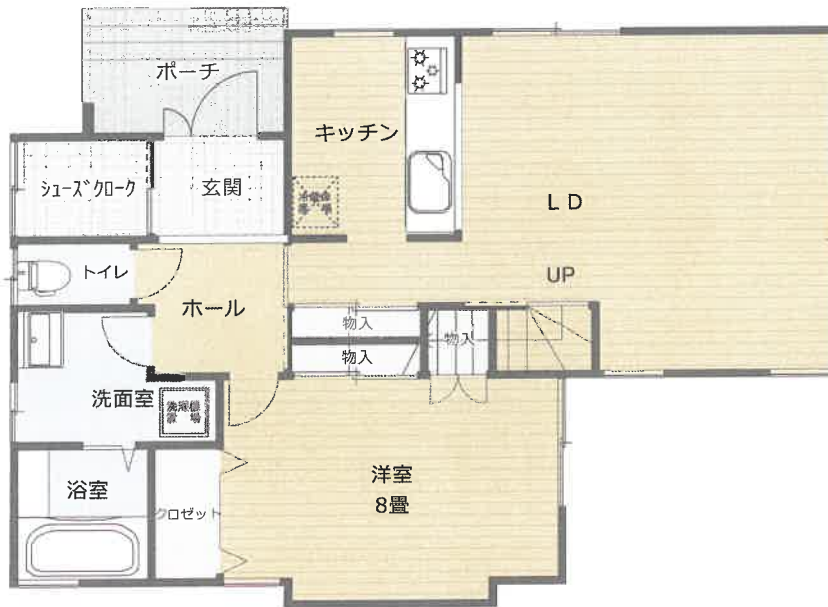
木造スレートぶき2階建

令和6年(ケ)第85号

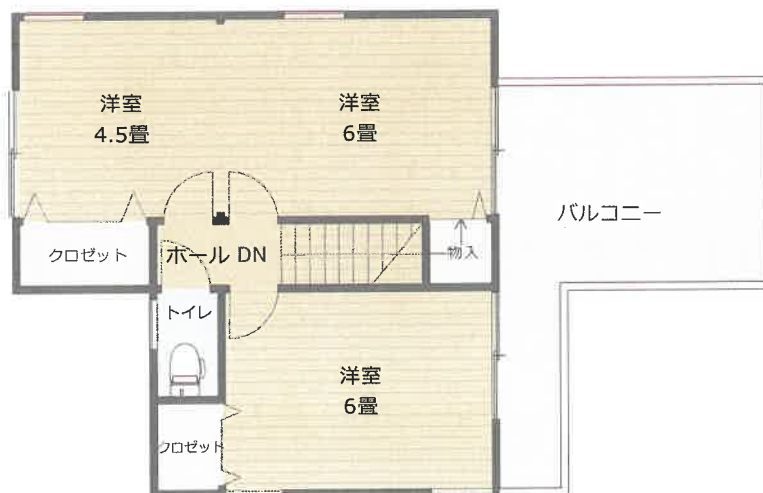


1階 65.41㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 35.60㎡(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。