

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月24日から 令和 8年 4月24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 3月19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 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市常盤町 4180番地132

建物の名称 サンクレイドル古河

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	73.52平方メートル
2階	563.40平方メートル
3階	563.40平方メートル
4階	563.40平方メートル
5階	563.40平方メートル
6階	563.40平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 常盤町 4180番132の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.40平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 古河市常盤町4180番132

地 目 宅地

地 積 1761.72平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 279270分の7200



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市常盤町 4 1 8 0 番地 1 3 2

建物の名称 サンクレイドル古河

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積

1階	73.52平方メートル
2階	563.40平方メートル
3階	563.40平方メートル
4階	563.40平方メートル
5階	563.40平方メートル
6階	563.40平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 常盤町 4 1 8 0 番 1 3 2 の 2 0 6

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 8 . 4 0 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 古河市常盤町 4 1 8 0 番 1 3 2

地 目 宅地

地 積 1 7 6 1 . 7 2 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 279270分の7200

令和7年（ケ）第87号  
令和7年11月14日受理  
令和7年12月11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 (一棟の建物の表示)

所在 古河市常盤町 4180番地132  
建物の名称 サンクレイドル古河  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
床面積 1階 73.52平方メートル  
2階 563.40平方メートル  
3階 563.40平方メートル  
4階 563.40平方メートル  
5階 563.40平方メートル  
6階 563.40平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 常盤町 4180番132の206  
建物の名称 206  
種類 居宅  
構造 鉄筋コンクリート造1階建  
床面積 2階部分 68.40平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 古河市常盤町4180番132  
地目 宅地  
地積 1761.72平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 279270分の7200

不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	茨城県古河市常盤町8番15号 サンクレイドル古河206号室															
建物	物件1															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として所有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり															
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり(月額) 管理費 10,080 円 修繕積立金 16,560 円 円 円	令和7年11月28日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(平成28年4月分～令和7年12月分) 管理費 721,370 円、修繕積立金 1,046,503 円 違約金 1,186,640 円、実費 17,523 円 損害金(年15%) 遅延損害金の金額 239,227 円														
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社															
その他の事項																
敷地権	符号1															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )															
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"/>															
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )															
その他の事項	敷地権の割合 279270分の7200															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号										
{	保管開始日	平成	年	月	日											
敷地権以外の土地(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)															
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)

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)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物である206号室は、私が居宅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、経年相当の損傷箇所があります。雨漏りはありません。床沈みがするところがあります。10年ほど前まで室内で煙草を吸っていたので、内壁が変色している箇所があります。エアコンは取り外してあります。</li> <li>3 本件建物について、事件や事故があったことはありません。</li> <li>4 電気は通っていますが、水道とガスは停止しています。</li> <li>5 昨年末の時点で、管理費や修繕積立金の滞納額が、約150万円ほどあったと思います。</li> <li>6 この部屋に対応する敷地内の専用ガーデンは、26番です。</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  
(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 本件物件について、経年相当の損傷のほか、内壁の変色箇所があった。

(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14日(金)	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17日(月) 12:25-12:35	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年11月17日(月)	当庁執行官室	管理会社に管理費等の照会書送付(FAX)、 回答書受領
令和7年11月26日(水) 9:40-10:05 10:45-11:30	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( ) : - :		
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)

# 土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)87号
物件番号	1

写真撮影位置・方向

3723-2

幅員：約10m  
種類：市道（古河0580号線）  
舗装：あり  
建基法第42条1項道路

## ①の概要

家屋番号：4180番132の1  
種類：ごみ置き場  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積：15.18㎡  
築年月日：平成18年3月2日

3723-15

3895-2

4180-158

①

緑地

自転車置き場

プライベートガーデン  
(サービスコート)

物件  
2階  
206号室

幅員：約9~11.7m（車道部分）  
種類：法面を含む現況幅員は約26~27m  
舗装：あり  
建基法第42条1項道路

幅員：約2m  
種類：市道（古河0140号線）  
舗装：なし  
建基法上の道路でない

4180-512

4180-1233

4180-701  
4180-700

4180-699

4180-1327

4180-131

4180-1360

4180-965

4180-1328

幅員：約4m  
種類：市道（古河0145号線）  
舗装：あり  
建基法第42条1項道路

4180-790

4180-782

4180-791

4180-1068

4180-1069

4180-1070

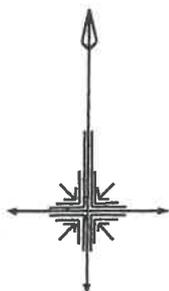
駐車場

敷地権の対象範囲

機械式駐車場

緑地

a：プロパン庫  
b：変電設備



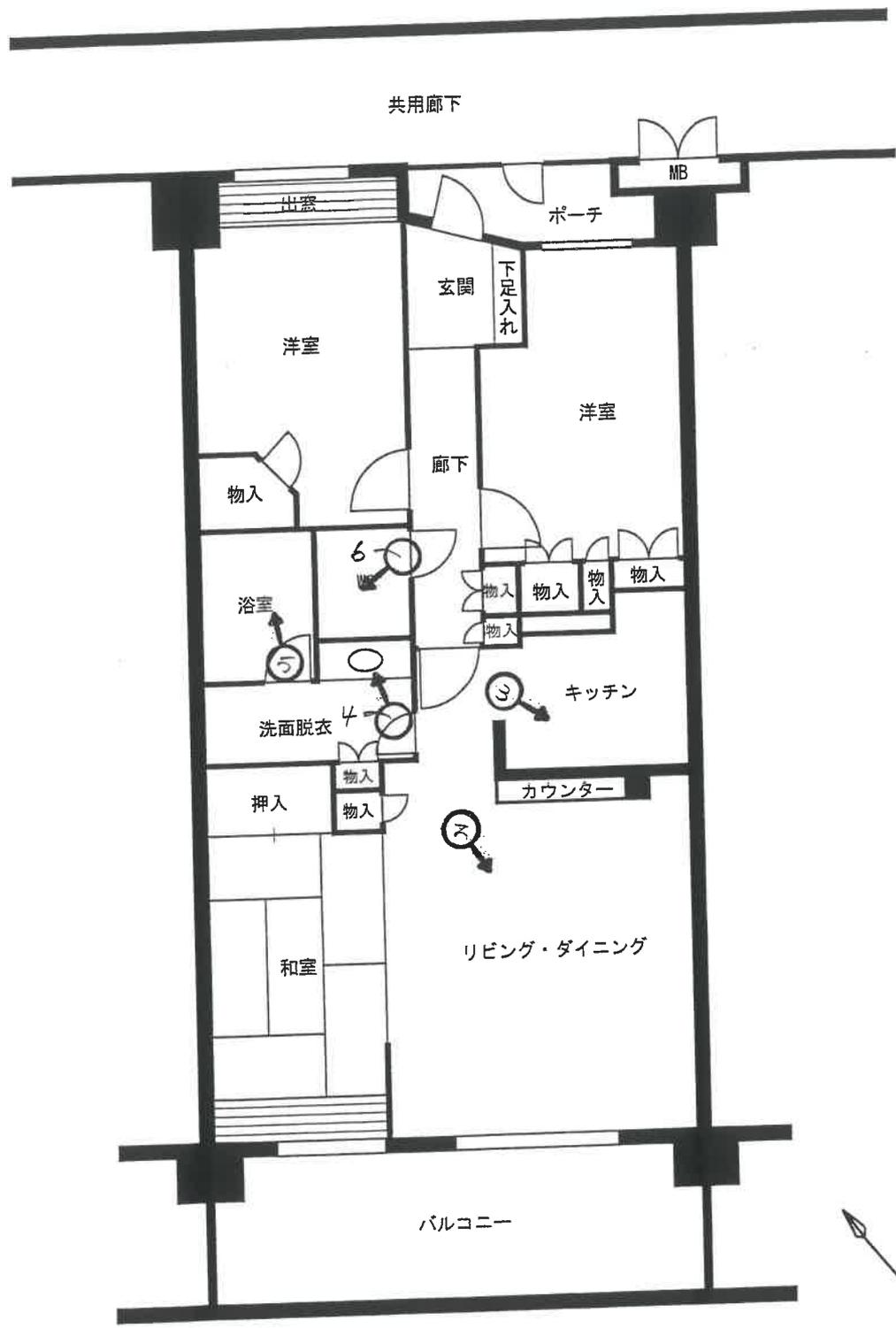
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1/400

# 建物間取図

2階 206号室

←○ 写真撮影位置・方向



床面積 : 68.40㎡



※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/80

( 8 枚目)



写真1



写真2

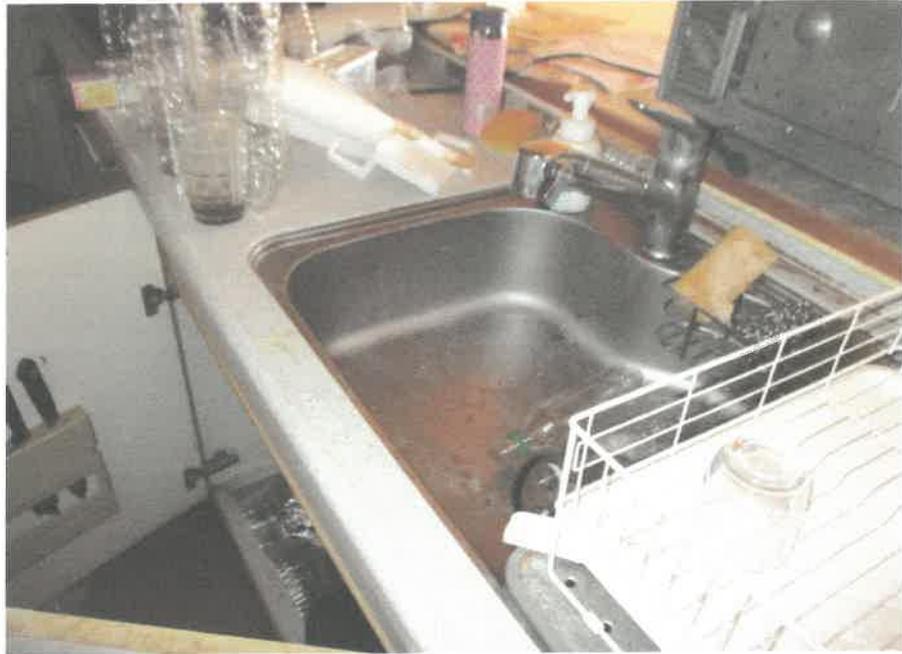


写真3



写真4



写真5



写真6

令和 7年（ケ）第 87号  
令和 7年11月14日 受 命  
令和 7年11月26日 現地調査  
令和 7年12月20日 評 価  
令和 7年12月22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

高橋 研 二

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 4,430,000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、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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 3頁物件目録記載のとおり</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 3頁物件目録記載のとおり</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 3, 4頁物件目録記載のとおり</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 7200/279270</p>		<p>(住居表示)</p> <p>常盤町8-15</p> <p>サンクレイドル古河206号</p>
特記事項			
特になし。			

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市常盤町 4180番地132

建物の名称 サンクレイドル古河

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	73.52	平方メートル
2階	563.40	平方メートル
3階	563.40	平方メートル
4階	563.40	平方メートル
5階	563.40	平方メートル
6階	563.40	平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 常盤町 4180番132の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.40平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 古河市常盤町4180番132

地 目 宅地

地 積 1761.72平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 279270分の7200

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位置・交通	JR東日本・宇都宮線「古河」駅の北東方約1.7km 古河市循環バス・ぐるりん号 「サンクレイドル古河前」停留所の北西方至近 (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶなか、共同住宅や駐車場が見られる住宅地域である。また周辺では一般住宅やアパート等が見られる住宅地域が形成されている。近隣周辺は古河駅まで約20分要するが、付近には小中学校が立地し、国道4号沿いの商業地域も形成されており、一定の生活利便性を有する地域と把握される。	
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 準住居地域 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、居住誘導区域内 中谷道南遺跡に指定
画地条件	地積 : 1,761.72㎡ 規模 : 区分所有建物の敷地としてはほぼ標準的 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 四方路 敷地権割合 : 279270分の7200	
接面道路の状況	北西側 : 約10.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北東側 : 約9~11.7m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 南西側 : 約4.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 南東側 : 約2.0m舗装市道(建築基準法上の道路に該当せず)  ※北東側接面道路について ・幅員は車道部分を記載。法面を含めた幅員は約26~27mである。 ・法面部分で接面しており、直接的に出入りは出来ない。	
土地の利用状況等	本件区分所有建物を含む集合住宅の敷地の用に供されている。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり  (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 駐車場（平面式、機械式）、自転車置き場の外、ごみ置き場、プロパン庫及び変電設備等が設置されている。隣地との関係では概ね問題はなく、周辺に日照や通風を阻害する要因はない。</p> <p>② 都市計画道路の計画あり 北東側で接面している国道4号が都市計画道路に指定されている。その概要は下記のとおり。 道路番号：3・4・4号線 道 路 名：中田野木線 計画幅員：20m 延長距離：約7,400m 当初決定日：昭和13年4月28日、内務省告示242号 最終変更日：昭和47年8月31日、茨城県告示861号</p> <p>③ 埋蔵文化財について 周辺一帯は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。その概要は下記のとおり。 遺跡名 中谷道南遺跡 種 類 包蔵地 時代・時期 縄文・古墳・奈平 なお、当マンション建築時に古河市規定の手続き（埋蔵文化財の確認等）を実施していると思われるが、古河市教育委員会文化課への聴取から、今後、改築を実施する場合は、改めて埋蔵文化財の照会（埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱いについて（照会）の提出）を行う必要があり、発掘調査等の手続きは担当部署の判断によるとのことである。詳細についても同課にお問合せ願います。</p> <p>④ 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、物件周辺で洪水によって想定される浸水深は「0.5m～3.0m」を示していることに留意が必要である。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	サンクレイドル古河	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 40戸)	
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	平成18年 3月 2日新築 20年 30年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 タイル、モルタル塗等	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内 集会所 無 その他 (ゴミ置き場、自転車置、プロパン庫、変電設備)	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通	
管理の形態等	管理方式 委託 管理会社 伏見管理サービス株式会社 管理形態 管理人 有	
管理の状況	普通	
特記事項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：平成17年6月15日、eHo. 05. A-00832200-02号 主要用途：共同住宅 工事種別：新築</p> <p>② 完了検査実施済 検査済証番号：第eHo. 05. F-00832200-04号 取得年月日：平成18年3月6日</p>	

(2) 専有部分の概要

物件 1

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階部分・中間よりやや南東側・南西向き
床 面 積	3頁、物件目録記載のとおり
間 取 り	3LDK (別添建物間取図御参照)
仕 様	<p>内 壁 クロス貼等          天 井 クロス貼等          床 フローリング、畳等          設 備 電気・水道・下水          その他 特になし</p> <p>※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。</p>
保守管理の状態	内部観察から、経年相当の建物老朽化や使用資材の劣化等の外、内壁の変色箇所が確認されたほか、家財道具等が至る所に雑然と置かれており、行き届いた保守管理の状態とは言い難いと把握される。
管 理 費 等	<p>管 理 費 月額 10,080円          修繕金積立金 月額 16,560円          滞 納 額 有 (2,972,036円) 令和 7年11月28日時点</p> <p>※1 滞納額の内訳は以下のとおり。          管 理 費 : 721,370円          修繕積立金 : 1,046,503円          違約金 : 1,186,640円          実費 : 17,523円          滞納期間 : 平成28年4月～令和7年12月分          ※2 令和7年11月28日現在で239,227円(年15%)の遅延損害金が生じている。</p>
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居住して居宅の用に使用している。
特 記 事 項	<p>① 本件区分所有建物の買取時点まで管理費等の未納が新たに発生する可能性があるので留意が必要である。</p> <p>② プライベートガーデン(サービスコート)について          Aの陳述から、物件1に割り当てられているプライベートガーデンは26番とのことである。その位置関係は別添、土地建物位置関係図を御参照願います。</p> <p>③ Aの陳述から、水道とガスは停止状態とのことである。</p>

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格の調整を行い、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物の価格

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、建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
365,000	68.40	0.38	9,490,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数30年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率10%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}10\% + (1-10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}30\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}40\%) \doteq 0.38 \end{aligned}$$

※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。

## (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
46,200	0.97	1,761.72	1.00	7200/279270	2,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 古河(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $44,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/104.0 \times 100/93.1 \doteq 46,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：街路条件▲3.0 交通・接近条件▲1.0 行政条件▲3.0

イ 個別格差：地形減価（やや不整形）▲5 四方路接面画地加算+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記記載による。

## (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
9,490,000	2,040,000	0.95	10,950,000

ウ 階層別格差：0.95

位置別格差：1.00

品等格差：1.00

相乗積  $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

## 2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ  (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	比準価格  (円) ア×イ×ウ≒エ
200,000	0.86	68.40	11,760,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層別・位置別効用比、専有部分の保守管理状態を考慮して査定した。

### 3 収益価格の試算

(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより、分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法 (Discounted Cash Flow法) による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸借条件等に付合する内容が実現するものではない。

3年間の有効純収益現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価				正味復帰価格現価 (円) エ×オ=カ	収益価格 (円) ア+カ=キ
	4年目期末有効純利益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ ×(1-0.03)=エ	複利現価率 オ		
1,227,402  (18.8%)	584,060	8.5%	6,665,155 ≒6,670,000	0.79383	5,294,846  (81.2%)	6,522,248 ≒6,520,000  (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格 (イ÷ウ) の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式  $1 / (1+8.0\%)^3 \approx 0.79383$

ア 3年間の有効純収益原価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中に（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り引いた額の合計である。

イ 4年目有効純収益：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

#### 4 評価額の決定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格及び収益価格が下記のとおり試算された。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した実証性の高い価格である。

比準価格は実際の取引事例を分析して査定された基準階の取引単価を基に物件1の個別性を考慮して試算されており、市場性を反映した価格である。

収益価格は目的物件が将来生み出すと予測される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。本件では収益性が反映され難い地域的特性から2価格に比し、低位に試算されたと思料される。

近隣周辺の不動産市場では投資用物件より自己利用物件に需要が集まりやすいと考えられるので、比準価格を重視し、積算価格を関連付け、収益価格は参考に留め、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ=ウ
① 積算価格	10,950,000	0	10,950,000
② 比準価格	11,760,000	0	11,760,000
③ 収益価格	—	—	6,520,000
④ 調整後の価格			11,500,000

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
11,500,000	1.00	0.70	0.55	1.00	4,430,000
一括価格（合計）					4,430,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 古河(県)-5

所 在：古河市静町3655番8  
「静町23-20」

地 目：宅 地

価 格：44,700円/㎡

位 置：古河駅約2km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：中規模一般住宅のまとまる分譲住宅地域

## 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



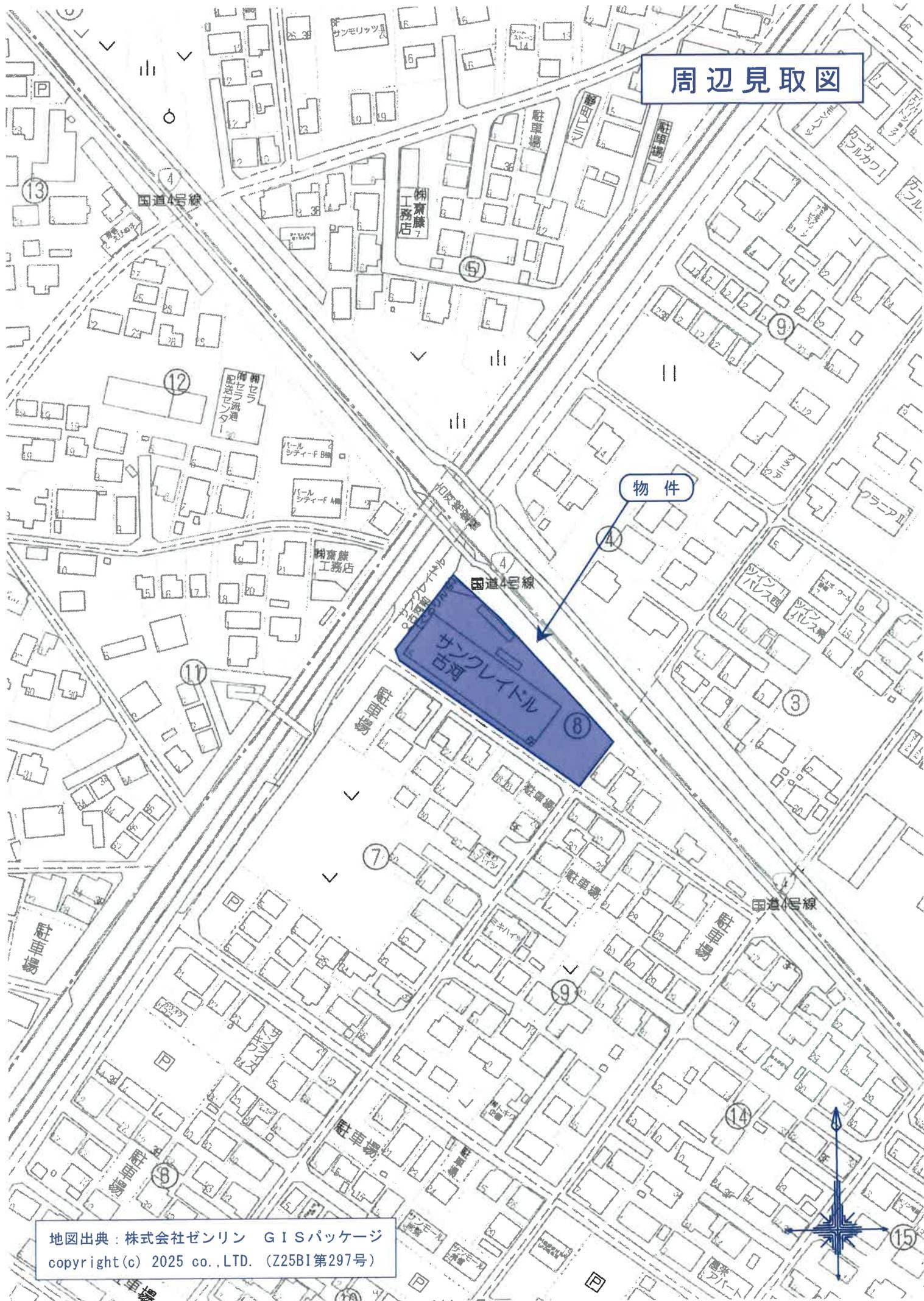
物件

地価調査基準地

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

# 周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ  
copyright(c) 2025 co.,LTD. (Z25BI第297号)



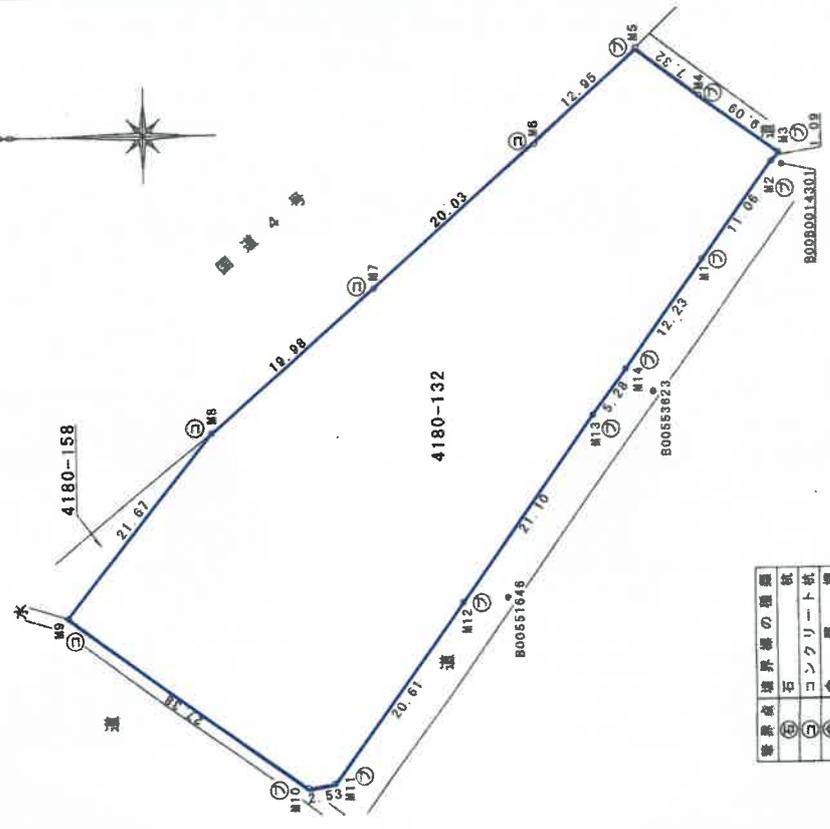
登記年月日：平成18年2月28日

整理番号 002157

前地番 4180-132  
 土地の所在 古河市常盤町

地積測量図

地積測量図写



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
4180-132			
M1	22985.976	-10646.766	145903.281264
M2	22979.475	-10637.815	76017.825990
M3	22978.830	-10636.928	-71118.500608
M4	22986.161	-10631.539	-139911.053240
M5	22991.990	-10627.089	-163721.087194
M6	23001.567	-10635.825	-262768.682450
M7	23016.696	-10648.955	-322365.165760
M8	23031.839	-10661.906	-305913.989232
M9	23045.388	-10678.910	91283.322680
M10	23023.291	-10695.083	263109.736883
M11	23020.787	-10694.706	156463.548780
M12	23008.661	-10678.032	261312.789104
M13	22996.315	-10660.912	165052.239584
M14	22993.179	-10656.658	110179.187062
		借面積	3523.452863
		面積	1761.7264315
		地積	1761.72 m <sup>2</sup>

図根点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
212000	23057.941	-10680.982		金風標	
213000	23025.033	-10705.310		金風標	
800551646	23004.471	-10677.632		金風標	
800553823	22990.633	-10658.757		金風標	
80080014301	22978.516	-10638.139		金風標	

番号	境界線の種類	材質
①	石	板
②	コンクリート杭	
③	金風標	
④	プラスチック杭	
⑤		板

交付年月日 平成18年2月27日  
 交付番号 第 1465 号

縮尺 1/500

申請人

製作者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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3月13日 水戸地方支務局下妻支局

A3をA4に縮小



# 土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)87号
物件番号	1

幅員：約10m  
 種類：市道（古河0580号線）  
 舗装：あり  
 建基法第42条1項道路

①の概要  
 家屋番号：4180番132の1  
 種類：ごみ置き場  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
 床面積：15.18㎡  
 築年月日：平成18年3月2日

幅員：約9~11.7m（車道部分）  
 （法面を含む現況幅員は約26~27m）  
 種類：国道（4号）  
 舗装：あり  
 建基法第42条1項道路

幅員：約2m  
 種類：市道（古河0140号線）  
 舗装：なし  
 建基法上の道路でない

幅員：約4m  
 種類：市道（古河0145号線）  
 舗装：あり  
 建基法第42条1項道路

a：プロパン庫  
 b：変電設備

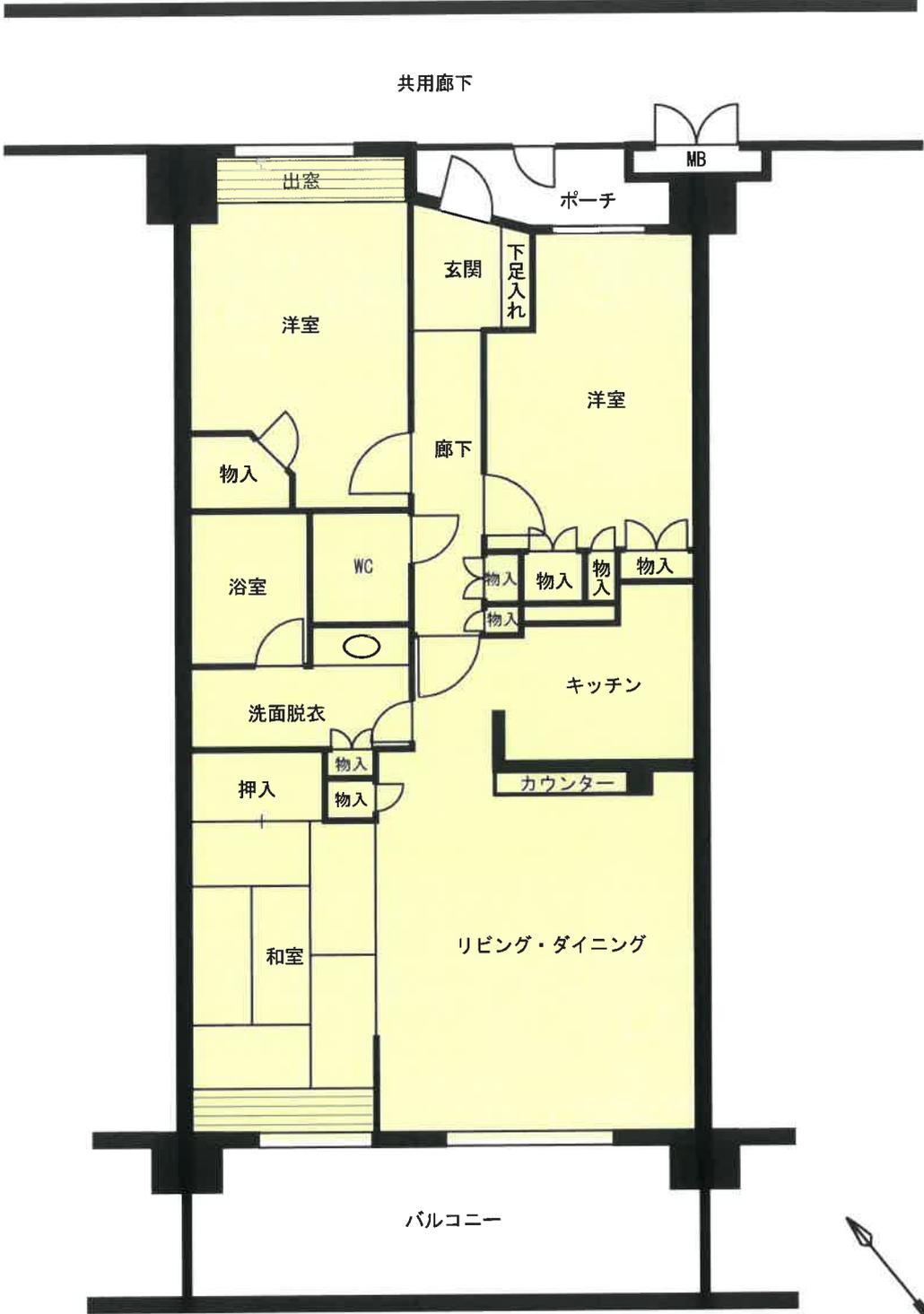


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1/400

# 建物間取図

2階 206号室



床面積 : 68.40㎡



※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/80