

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 7 日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 吉 田 聡

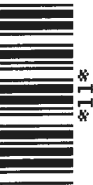
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 9 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 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 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 8 年 9 月 11 日から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～12	34,620,000 27,696,000	一括	6,924,000	771,655	161,550
1	1,760,000				
2	2,140,000				
3	4,660,000				
4	5,870,000				
5	670,000				
6	3,170,000				
7	7,110,000				
8	2,550,000				
9	2,450,000				
10	1,190,000				
11	380,000				
12	2,670,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 古河市中心中央町一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 5 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 7 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 古河市中心中央町一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 6 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 6 . 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 古河市中心中央町一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 9 . 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 古河市中心中央町一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 8 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 1 . 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 古河市中心中央町一丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 8 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 . 7 0 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 古河市中央町一丁目
- 地 番 5 5 8 2 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 4 0 . 1 1 平方メートル
-
- 7 所 在 古河市中央町一丁目 5 5 5 9 番地 1、5 5 6 7 番地 1
- 家屋 番号 5 5 5 9 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------------|
| 1 階 | 4 1 . 9 1 平方メートル |
| 2 階 | 1 0 9 . 2 8 平方メートル |
| 3 階 | 1 0 2 . 8 7 平方メートル |
| 4 階 | 2 6 . 5 0 平方メートル |
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 4 3 . 9 1 平方メートル
-
- 8 所 在 古河市中央町一丁目 5 5 8 5 番地 1、5 5 8 4 番地 1
- 家屋 番号 5 5 8 5 番 1
- 種 類 店舗
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------------|
| 1 階 | 2 3 9 . 0 2 平方メートル |
| 2 階 | 2 0 8 . 0 3 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 2階 約 239.02 平方メートル

9 所 在 古河市中心中央町一丁目

地 番 5581 番 3

地 目 宅地

地 積 128.33 平方メートル

10 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中心中央町一丁目 5581 番地、5582 番地、
5584 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1階 277.98 平方メートル
2階 283.38 平方メートル
3階 54.38 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目 5581 番 1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1階 135.53 平方メートル
2階 127.85 平方メートル
3階 51.34 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 129.05 平方メートル
3階 約 121.34 平方メートル



物 件 目 録

1 1 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中央町一丁目 5 5 8 1 番地、5 5 8 2 番地、
5 5 8 4 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 2 7 7 . 9 8 平方メートル
2 階 2 8 3 . 3 8 平方メートル
3 階 5 4 . 3 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目 5 5 8 1 番 3

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 8 5 平方メートル
2 階 6 0 . 8 5 平方メートル

(現況)

種 類 店舗

床 面 積 2 階 約 5 9 . 1 7 平方メートル

1 2 所 在 古河市中央町一丁目 5 5 8 2 番地 1

家屋 番号 5 5 8 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 8 5 . 6 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル



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1～12】

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1～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号8】

本件所有者角伊勢が占有している。

【物件番号10】

本件所有者角伊勢が占有している。

【物件番号11】

本件所有者角伊勢が占有している。

【物件番号12】

本件所有者A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7】

売却対象外の土地(地番5587番1)を通行のため利用している。

【物件番号4】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号5585番1の2)の登記が存在する。

【物件番号5, 9】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号甲655番)の登記が存在する。

《 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

1 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5 5 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 8 7 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5 5 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5 5 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 6 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5 5 8 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 1 . 3 0 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 古河市中央町一丁目
 地 番 5 5 8 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 . 7 0 平方メートル

所有者 A

6 所 在 古河市中央町一丁目
 地 番 5 5 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 0 . 1 1 平方メートル

所有者 A

7 所 在 古河市中央町一丁目 5 5 5 9 番地 1、5 5 6 7 番地 1

家屋 番号 5 5 5 9 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建

床 面 積
 1 階 4 1 . 9 1 平方メートル
 2 階 1 0 9 . 2 8 平方メートル
 3 階 1 0 2 . 8 7 平方メートル
 4 階 2 6 . 5 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 3 . 9 1 平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

8 所 在 古河市中心町一丁目 5585番地1、5584番地
1

家屋 番号 5585番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 239.02平方メートル
2階 208.03平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約239.02平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

9 所 在 古河市中心町一丁目

地 番 5581番3

地 目 宅地

地 積 128.33平方メートル

所有者 A

10 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中心町一丁目 5581番地、5582番地、
5584番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 277.98平方メートル
2階 283.38平方メートル
3階 54.38平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	中央町一丁目 5581 番 1		
種 類	店舗 居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
床 面 積	1 階	135.53	平方メートル
	2 階	127.85	平方メートル
	3 階	51.34	平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 129.05	平方メートル
	3 階	約 121.34	平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

1 1 (一棟の建物の表示)

所 在	古河市中央町一丁目 5581 番地、5582 番地、5584 番地		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
床 面 積	1 階	277.98	平方メートル
	2 階	283.38	平方メートル
	3 階	54.38	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	中央町一丁目 5581 番 3		
種 類	店舗 居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建		
床 面 積	1 階	60.85	平方メートル
	2 階	60.85	平方メートル

物 件 目 録

(現況)

種 類 店舗

床 面 積 2階 約59.17平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

12 所 在 古河市中央町一丁目 5582番地1

家屋 番号 5582番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 85.69平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第18号
令和7年4月28日受理
令和7年**6**月**27**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 古河市中心中央町一丁目
地 番 5 5 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 8 7 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 古河市中心中央町一丁目
地 番 5 5 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 古河市中心中央町一丁目
地 番 5 5 8 . 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 6 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 古河市中心中央町一丁目
地 番 5 5 8 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 1 . 3 0 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 古河市中央町一丁目
 地 番 5 5 8 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 . 7 0 平方メートル

所有者 A

6 所 在 古河市中央町一丁目
 地 番 5 5 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 0 . 1 1 平方メートル

所有者 A

7 所 在 古河市中央町一丁目 5 5 5 9 番地 1、5 5 6 7 番地
 1

家屋 番号 5 5 5 9 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

床 面 積 1階 4 1 . 9 1 平方メートル
 2階 1 0 9 . 2 8 平方メートル
 3階 1 0 2 . 8 7 平方メートル
 4階 2 6 . 5 0 平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

8 所 在 古河市中央町一丁目 5585番地1、5584番地
1

家屋 番号 5585番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 239.02平方メートル
2階 208.03平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

9 所 在 古河市中央町一丁目

地 番 5581番3

地 目 宅地

地 積 128.33平方メートル

所有者 A

10 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中央町一丁目 5581番地、5582番地、
5584番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 277.98平方メートル
2階 283.38平方メートル
3階 54.38平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目 5581番1

物 件 目 録

種 類	店舗 居宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積	1 階 135.53 平方メートル 2 階 127.85 平方メートル 3 階 51.34 平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

1 1 (一棟の建物の表示)

所 在	古河市中央町一丁目 5581 番地、5582 番地、 5584 番地
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積	1 階 277.98 平方メートル 2 階 283.38 平方メートル 3 階 54.38 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	中央町一丁目 5581 番 3
種 類	店舗 居宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 60.85 平方メートル 2 階 60.85 平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

1 2 所 在 古河市中央町一丁目 5582 番地 1

家屋 番号	5582 番 1
種 類	居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 85.69平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県古河市中央町一丁目10番38号	
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7	
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: 1階 約43.91㎡	
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

(6枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県古河市中央町一丁目10番38号	
土地	物件3, 4	
現況地目	☒ 宅地(物件3, 4) ☐ 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8	
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: 2階 約239.02㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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 店舗 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

(7枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県古河市中央町一丁目10番38号	
土地	物件3, 5, 6	
現況地目	☒ 宅地(物件3, 5, 6) ☐ 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10	
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: 1階 約129.05㎡ 3階 約121.34㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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 店舗 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
(8枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県古河市中央町一丁目10番37号	
土地	物件9	
現況地目	☒ 宅地（物件9） ☐ 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11	
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：店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約59.17㎡	
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（空き）店舗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

(9枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県古河市中央町一丁目10番38号	
土地	物件3, 6	
現況地目	☒ 宅地(物件3, 6) ☐ 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12	
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 種類: ☐ ある 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(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
(10枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1，2関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権（黙示） ☐	
占有開始時期	平成8年1月1日（物件7建物の登記上の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(11枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 3， 4 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件 8 建物の敷地部分）	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（土地所有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権（黙示） ☐	
占有開始時期	昭和 5 1 年 1 2 月 2 3 日（物件 8 建物の登記上の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
 （1 2 枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 3， 5， 6 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件 10 建物の敷地部分）	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（土地所有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権（黙示） ☐	
占有開始時期	昭和 46 年 9 月 26 日（物件 10 建物の登記上の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
 （13 枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 9 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者 ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権（黙示） ☐	
占有開始時期	昭和46年9月26日（物件11建物の登記上の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	■所有者 ☐ その他の者()
	借 主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）
特 約 等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
そ の 他		
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
 （14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)	1 物件7の建物は、私の妻であるBの所有で、Bや私、家族が一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。経年相当の損傷箇所があります。エレベーターがありますが、使用していません。 2 物件8の建物は、私が代表者になっている債務者会社の所有で、同社が店舗として使用していました。今年の1月末で閉店しています。東日本大震災の影響でダクトが破損しています。雨漏りはありません。 3 物件10の建物は、債務者会社の所有で、店舗兼倉庫、居宅として使用していました。3階部分について、強い風雨の時に雨漏りすることがあります。トイレやエアコンに不具合があります。3階部分を増築したのは50年位前だと思います。 4 物件11の建物は、債務者会社の所有ですが、1階を靴屋に、2階をスナックなどとして、それぞれ貸していました。現在は誰にも貸していません。2階部分は、玄関をベニヤ板で閉鎖しています。 5 物件12の建物は、空き家の状態で私が所有しています。誰かに貸したりしていません。床に損傷箇所があります。経年劣化のため、台所、トイレ、風呂は使用することが出来ないと思います。屋根に温水器がありますが、使用していません。 6 土地の境界で問題となっていることはありません。 7 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
(15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、6枚目ないし14枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件7の建物について、雨漏り跡があった。
- 4 物件8の建物について、基礎部分や外壁にひび割れがあった。
- 5 物件10の建物について、雨漏り跡、天井板の破損、床鳴り、床沈みがする箇所があった。
- 6 物件11の建物について、天井板やガラス窓に破損箇所があった。
- 7 物件12の建物について、経年相当の損傷のほか、雨樋や天井板の破損、雨漏り跡、床抜け、床の傾斜等の修繕を要する箇所が多数見受けられた。
- 8 物件7、8、10及び12の建物については、1階あるいは2階に設けられた連絡路により、建物内部で自由に行き来が出来る構造になっている。
- 9 物件10の建物は、件外土地（地番5581-4）にはみ出している可能性があり、また、物件5の土地に件外建物（家屋番号中央町一丁目5581番2）がはみ出している可能性がある。
- 10 物件7の建物への出入りのため、目的外土地（地番5587-1等）を通行している。
- 11 本件土地に関し以下の建物登記があるが、いずれも現存しない。
 - (1) 所在：古河市中心中央町一丁目5585番地1、家屋番号：5585番1の2、種類：店舗 居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階85.00㎡ 2階72.85㎡
 - (2) 所在：古河市中心中央町一丁目5581番地、家屋番号：甲655番、種類：店舗、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：166.11㎡（附属建物）符号：1、種類：倉庫、構造：土蔵造瓦葺平家建、床面積：19.83㎡、符号：2、種類：倉庫、構造：煉瓦造瓦葺3階建、床面積：1階33.05㎡、2階33.05㎡、3階33.05㎡、符号：3、種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階59.50㎡、2階49.58㎡、符号：4、種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：37.19㎡、符号：5、種類：物置、構造：土蔵造瓦葺平家建、床面積：4.95㎡、符号：6、種類：店舗、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：7.70㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

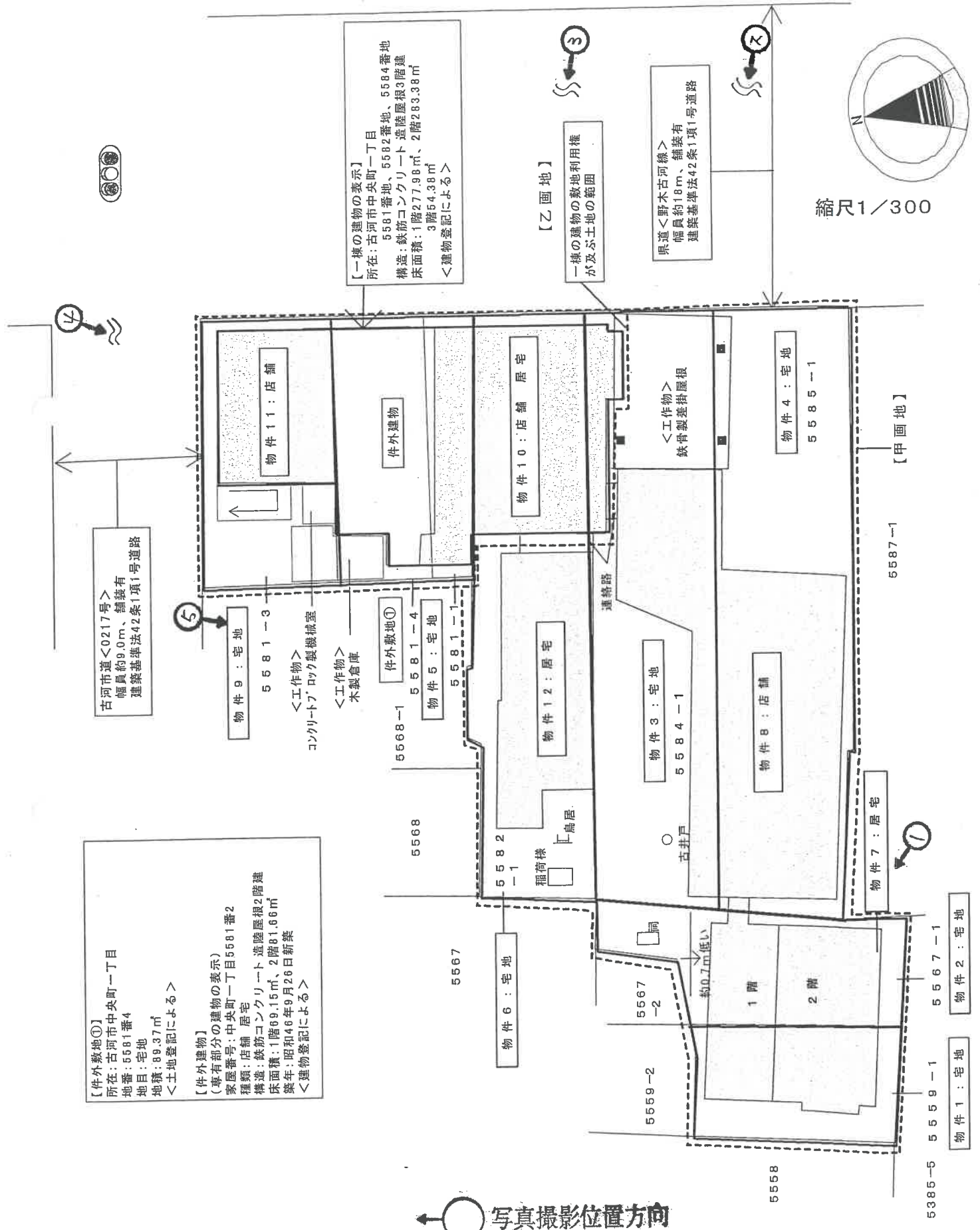
(調査経過用)

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4月28日(月)	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4月30日(水) 11:22-11:29	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書、土地閉鎖登記簿謄本交付申請、取得
令和7年5月1日(木) 9:40-10:05	物件所在地	■物件確認 ■Aと面談 ■写真撮影
令和7年5月12日(月) 13:25-13:40	水戸地方法務局下妻支局	■土地建物登記全部事項証明書交付申請、取得 ■建物図面交付申請、取得
令和7年5月15日(木)	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5月23日(金) 9:00-10:20	物件所在地	■Aから聴取 ■建物図面借用
令和7年5月27日(火)	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6月9日(月) 9:00-11:25	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■建物図面返却 ■Aから聴取
令和7年6月13日(金) 13:00-15:00	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
(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 を立ち合わせ、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
(17枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第18号



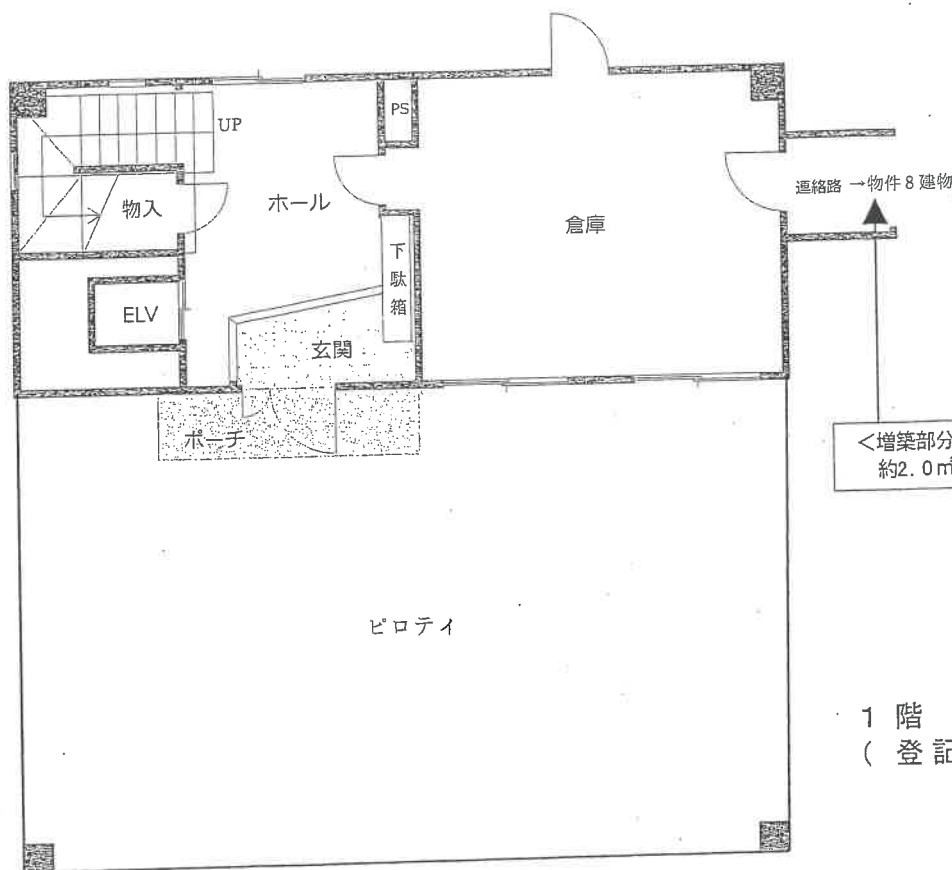
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件7：居宅

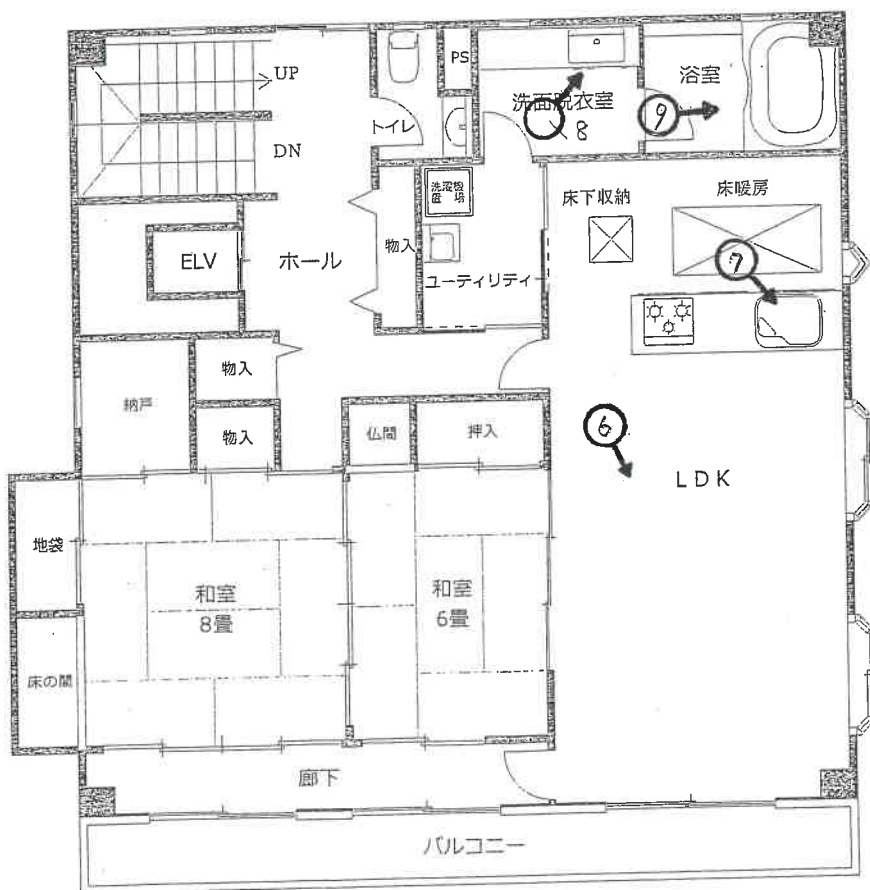
建物間取図 (略図)

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

令和7年(ケ)第18号



1階 約43.91㎡
(登記は41.91㎡)



2階 109.28㎡
(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。

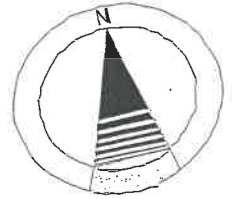
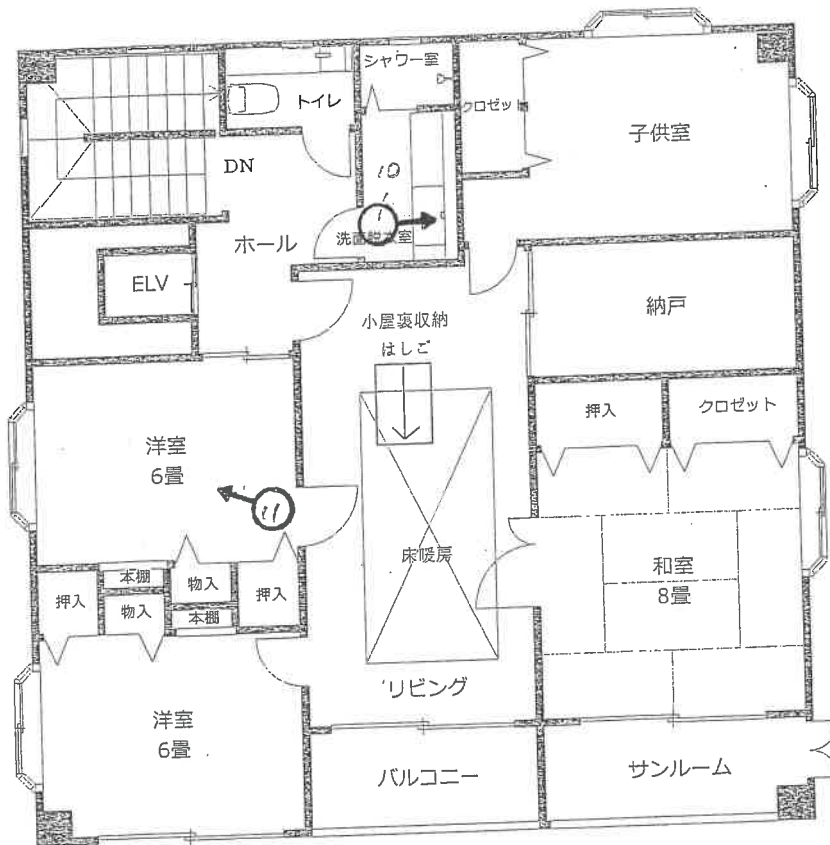
(19枚目)

物件7：居宅

建物間取図 (略図)

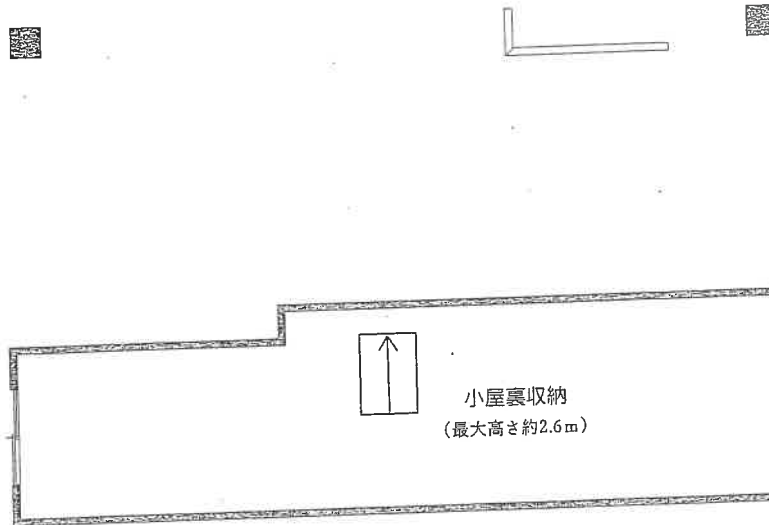
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

令和7年(ケ)第18号



縮尺1/100

3階 102.87 m²
(登記に同じ)



4階 26.50 m²
(登記に同じ)

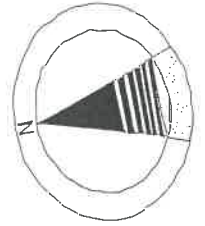
←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(20枚目)

建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第18号

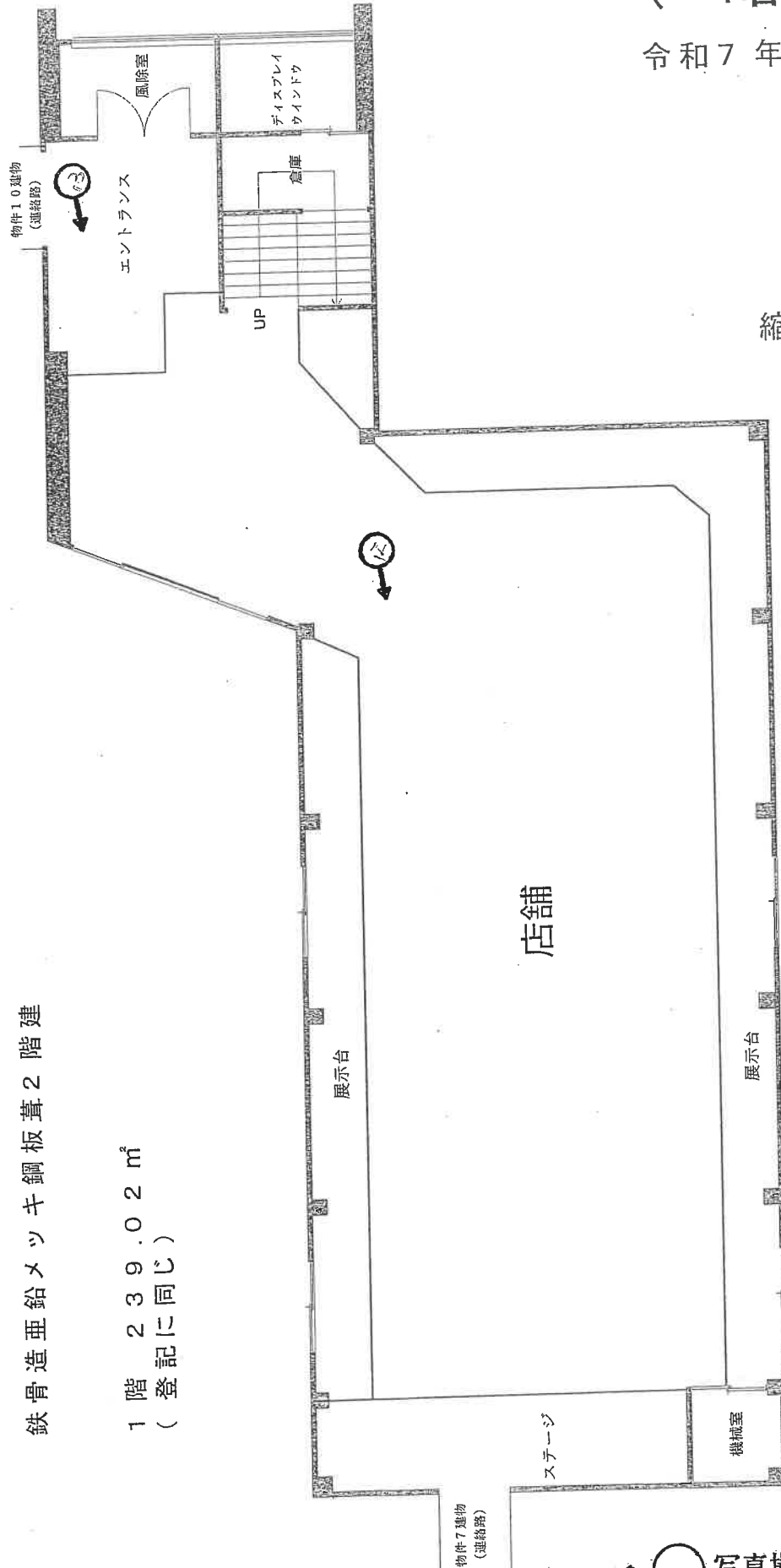


縮尺 1 / 120

物件8：店舗

鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺2階建

1階 239.02㎡
(登記に同じ)

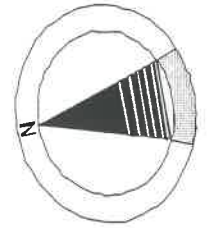


写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は、現況が優先となります。

建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第18号

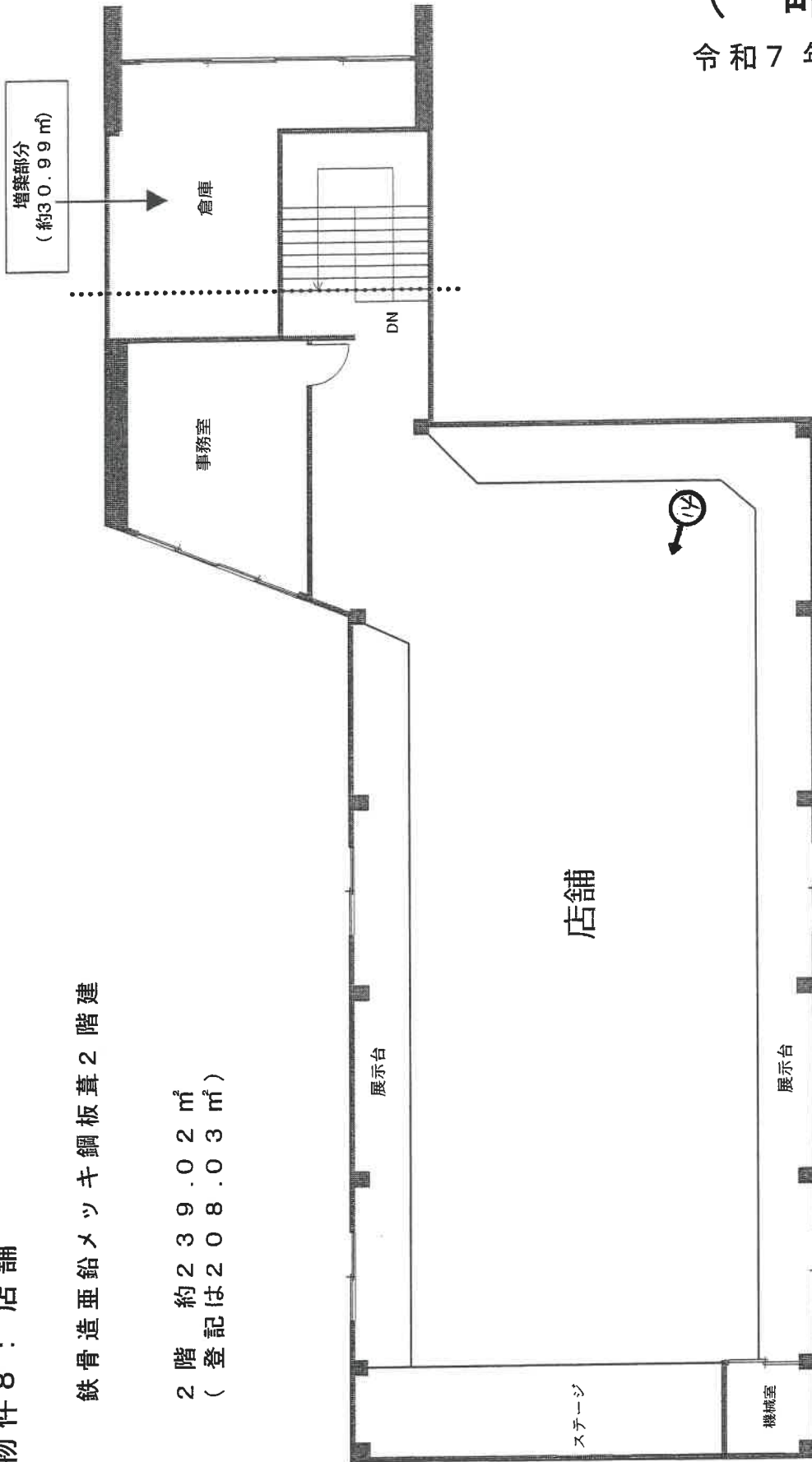


縮尺 1 / 120

物件8：店舗

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

2階 約239.02㎡
(登記は208.03㎡)



←○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。

(22枚目)

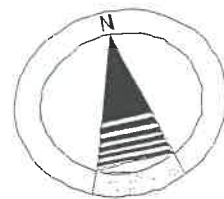
<専有部分> 物件10: 店舗 居宅

建物間取図 (略図)

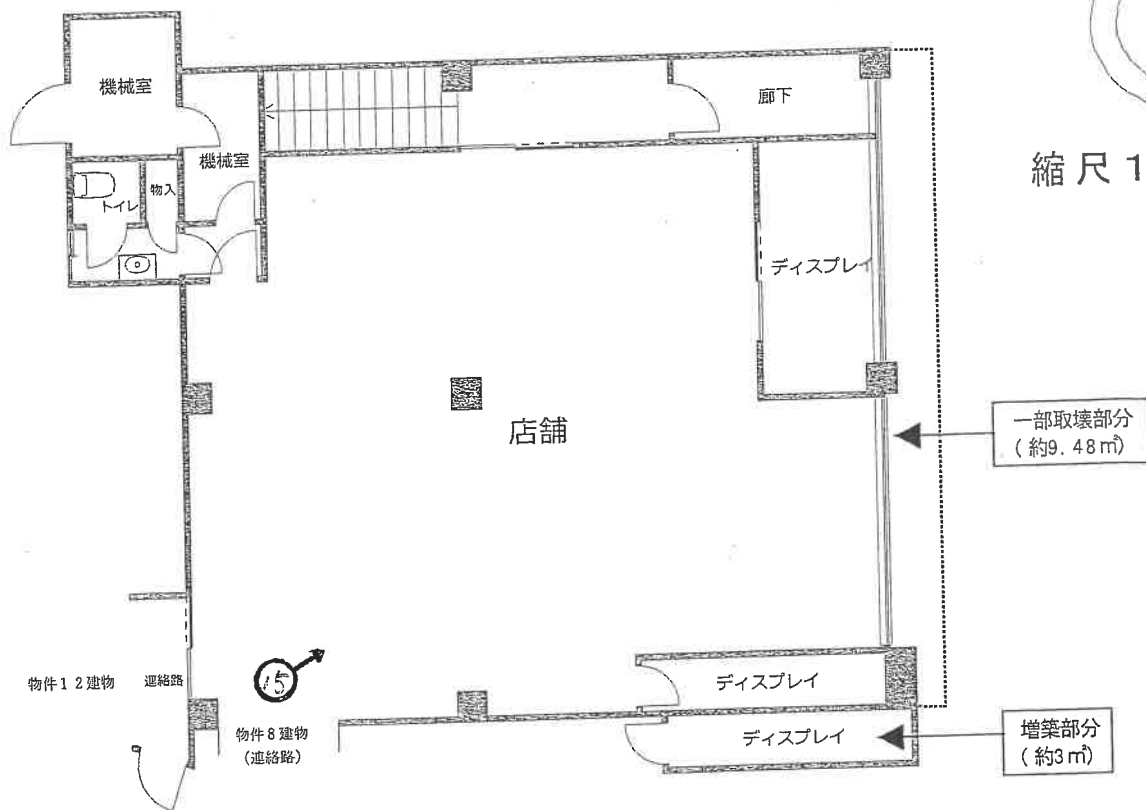
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

1階 約129.05㎡(登記は135.53㎡)

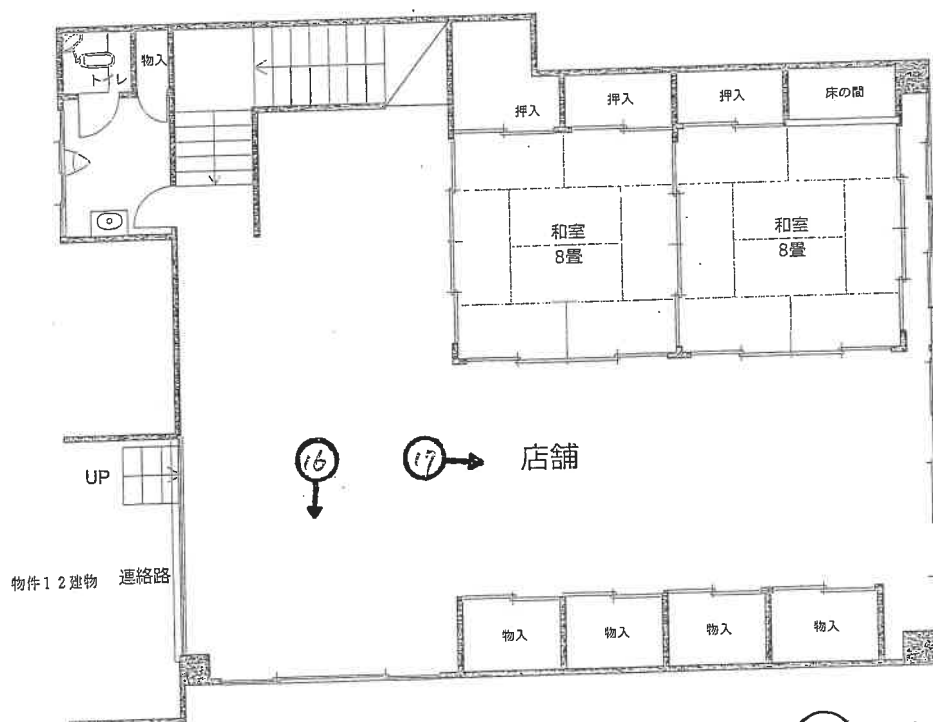
令和7年(ケ)第18号



縮尺 1 / 120



2階 127.85㎡(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。

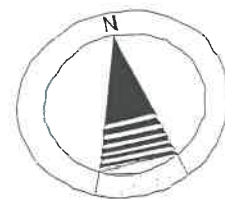
(23枚目)

<専有部分> 物件10: 店舗 居宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

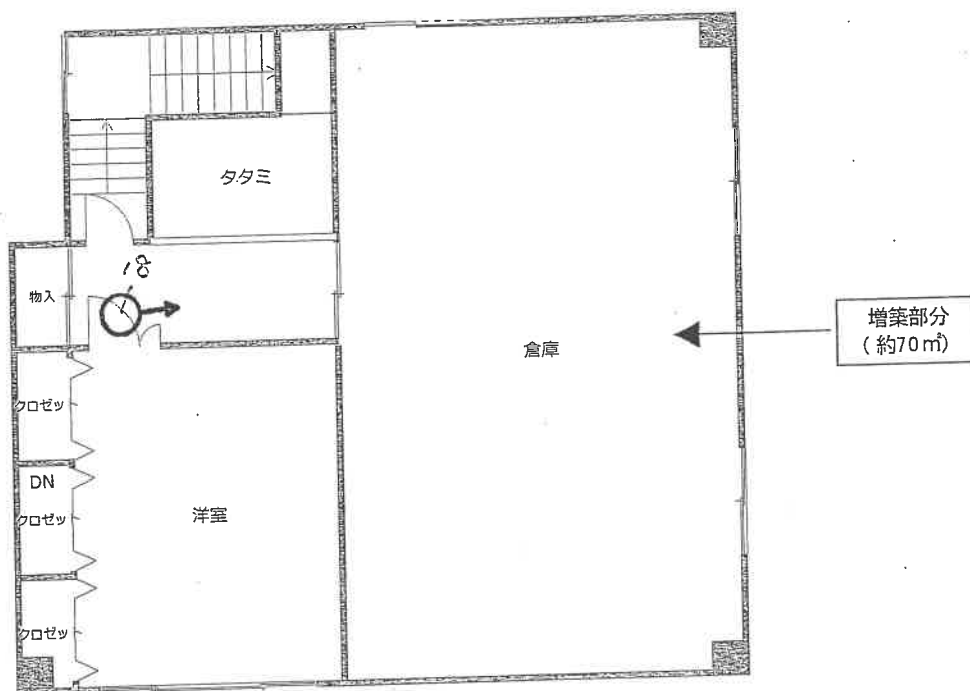
建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第18号



3階 約121.34 m² (登記は51.34 m²)

縮尺 1 / 120



←○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。

(24枚目)

< 専有部分 >

物件 1 1 : 店舗
(登記は店舗 居宅)

鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

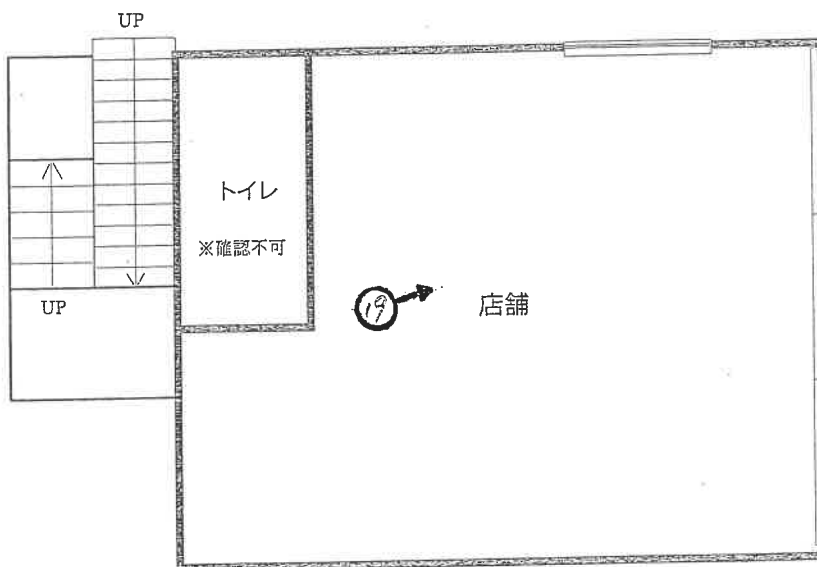
建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第18号

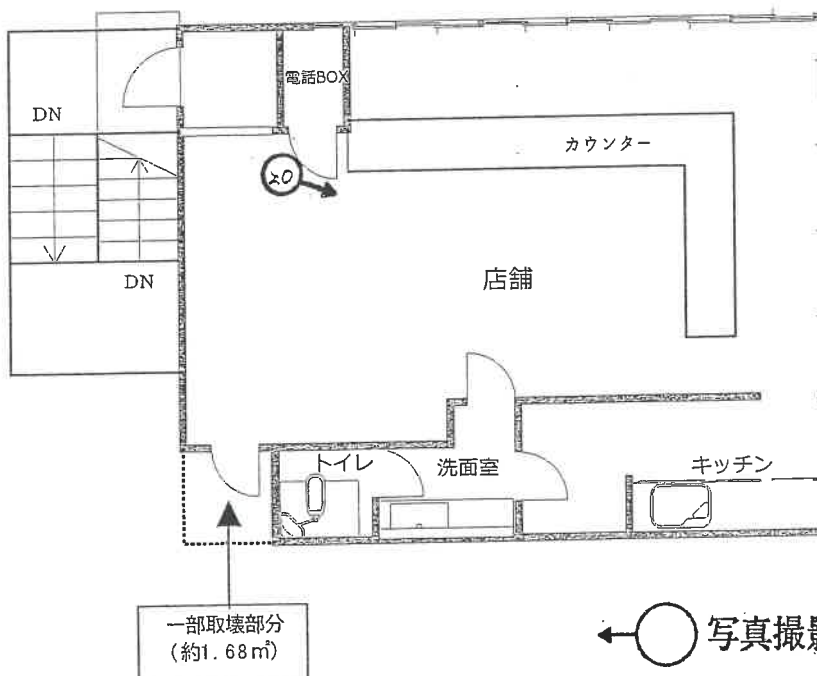


1階 60.85㎡(登記に同じ)

縮尺 1 / 100



2階 約59.17㎡(登記は60.85㎡)



←○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。

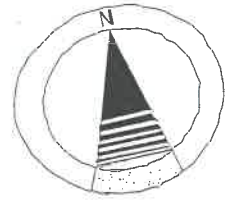
(25枚目)

物件12： 居宅

建物間取図 (略 図)

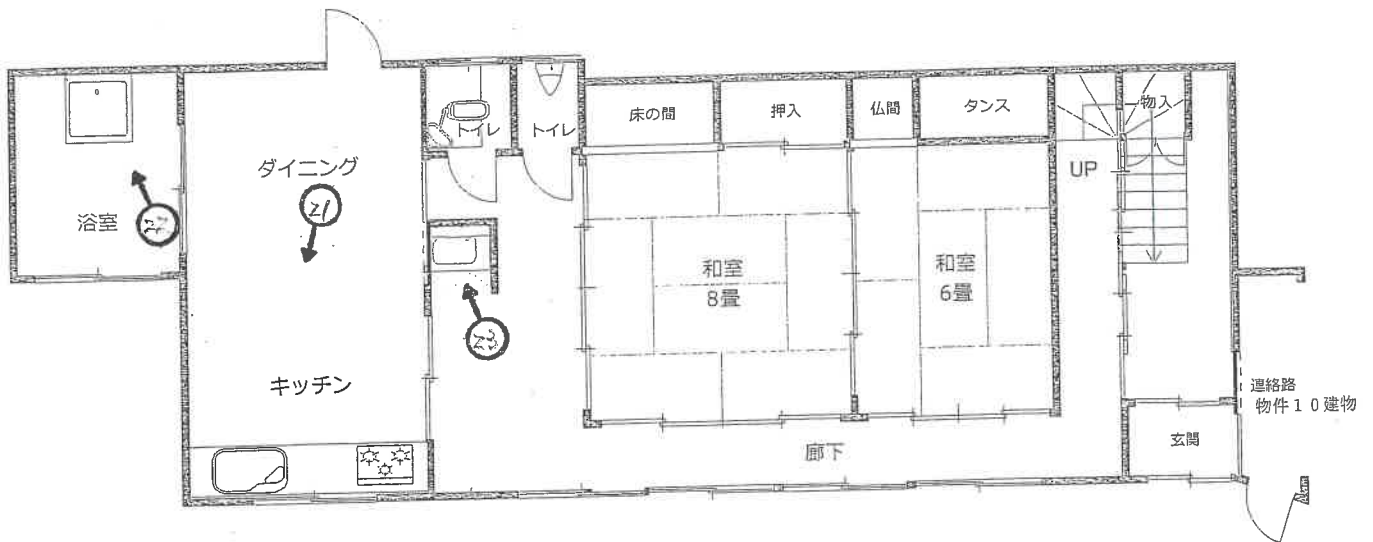
令和7年(ケ)第18号

木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

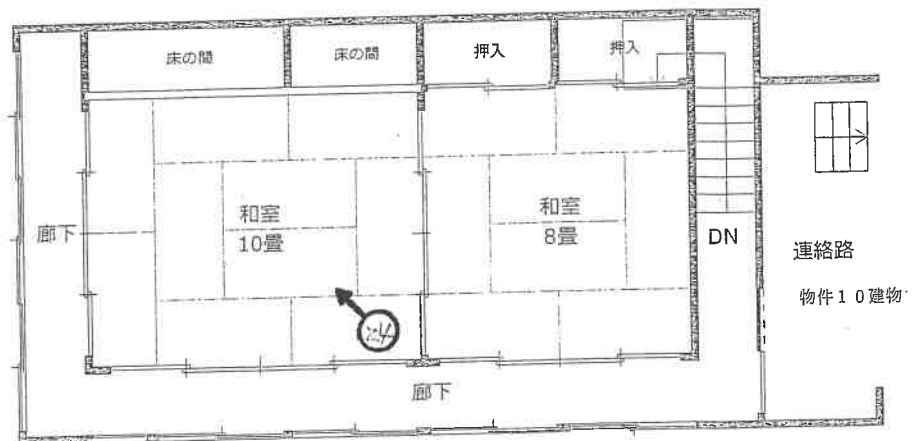


1 階 85.69 m² (登記に同じ)

縮尺 1 / 100



2 階 54.65 m² (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。

(26 枚目)



写真 1

物件 7



写真 2

物件 8



写真 3

物件 1 0



写真 4

物件 1 1



写真 5

物件 1 2



写真 6

物件 7



写真 7

物件 7

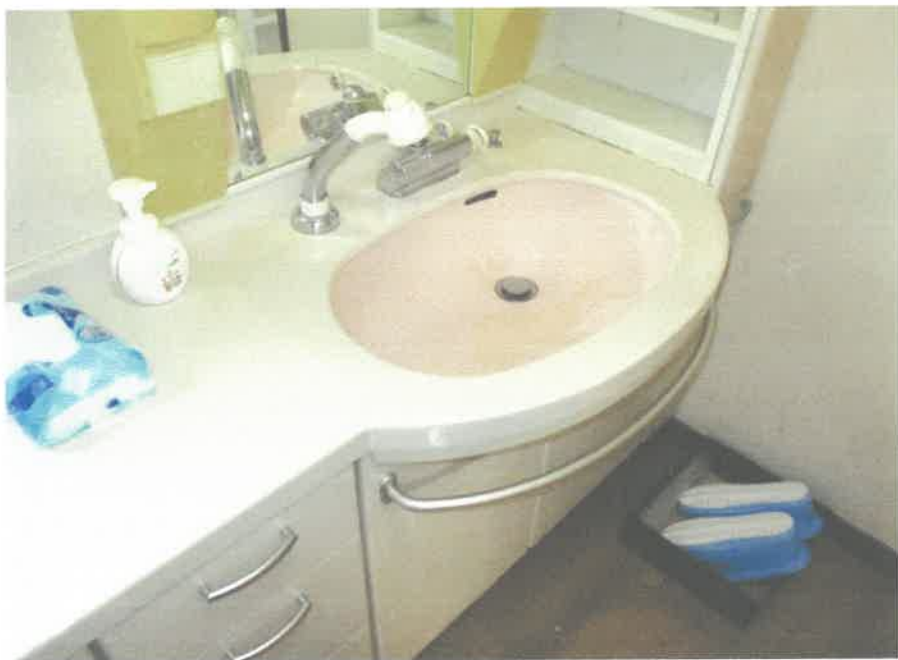


写真 8

物件 7



写真 9

物件 7



写真10

物件 7



写真11

物件 7



写真12

物件 8



写真13

物件 8



写真14

物件 8

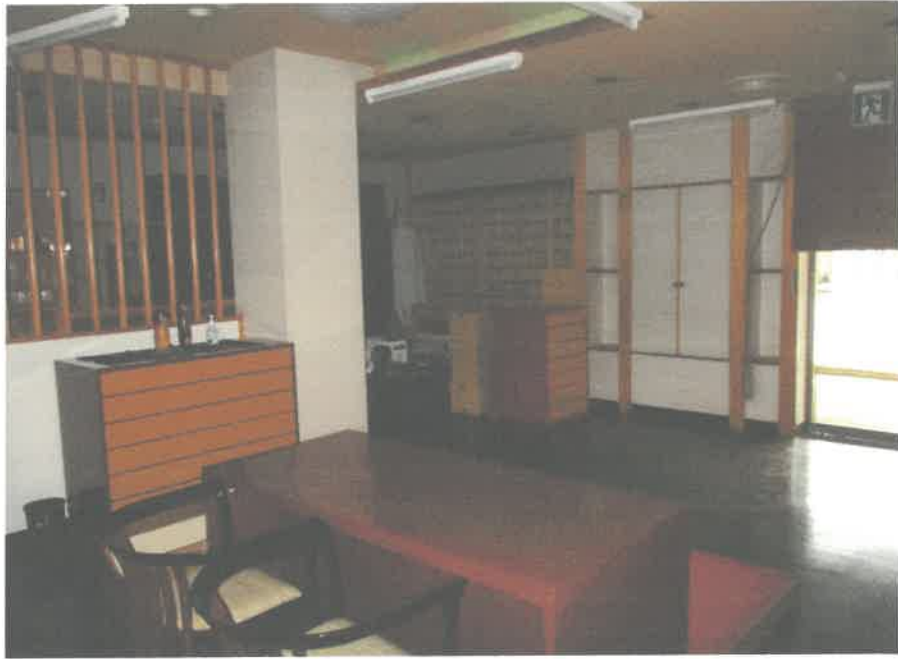


写真15

物件10



写真16

物件10



写真17

物件10



写真18

物件10



写真19

物件 1 1



写真20

物件 1 1



写真21

物件 1 2



写真22

物件 1 2



写真23

物件 1 2



写真24

物件 1 2

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 8年 6月11日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 吉 田 聡

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6 月 12 日
評価人

藤 沼 宏 明



物 件 目 録

1 所 在 古河市中央町一丁目
地 番 5 5 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 8 7 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 古河市中央町一丁目
地 番 5 5 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 古河市中央町一丁目
地 番 5 5 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 6 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 古河市中央町一丁目
地 番 5 5 8 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 9 1 . 3 0 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 古河市中央町一丁目
地 番 5 5 8 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 . 7 0 平方メートル

所有者 A

6 所 在 古河市中央町一丁目
地 番 5 5 8 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 0 . 1 1 平方メートル

所有者 A

7 所 在 古河市中央町一丁目 5 5 5 9 番地 1、5 5 6 7 番地
1

家屋 番号 5 5 5 9 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建

床 面 積	1 階	4 1 . 9 1 平方メートル
	2 階	1 0 9 . 2 8 平方メートル
	3 階	1 0 2 . 8 7 平方メートル
	4 階	2 6 . 5 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 3 . 9 1 平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

8 所 在 古河市中心中央町一丁目 5585番地1、5584番地
1

家屋 番号 5585番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 239.02平方メートル
2階 208.03平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約239.02平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

9 所 在 古河市中心中央町一丁目

地 番 5581番3

地 目 宅地

地 積 128.33平方メートル

所有者 A

10 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中心中央町一丁目 5581番地、5582番地、
5584番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 277.98平方メートル
2階 283.38平方メートル
3階 54.38平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目 5581 番 1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 135.53 平方メートル
2 階 127.85 平方メートル
3 階 51.34 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 129.05 平方メートル
3 階 約 121.34 平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

11 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中央町一丁目 5581 番地、5582 番地、
5584 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 277.98 平方メートル
2 階 283.38 平方メートル
3 階 54.38 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目 5581 番 3

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 60.85 平方メートル
2 階 60.85 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 店舗

床 面 積 2階 約59.17平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

12 所 在 古河市中央町一丁目 5582番地1

家屋 番号 5582番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 85.69平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,520,000	1,760,000	0
2	3,050,000	2,140,000	0
3	6,660,000	4,660,000	0
4	8,390,000	5,870,000	0
5	950,000	670,000	0
6	4,530,000	3,170,000	0
7	10,150,000	7,110,000	0
8	3,640,000	2,550,000	0
9	3,500,000	2,450,000	0
10	1,700,000	1,190,000	0
11	540,000	380,000	0
12	3,810,000	2,670,000	0
1～12	49,440,000	34,620,000	一括
(備 考)			



令和 7年（ケ）第 18号
令和 7年 4月28日 受 命
令和 7年 6月 9日 現地調査
令和 7年 6月13日 現地調査
令和 7年 8月15日 評 価
令和 7年 8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

藤沼 宏明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,520,000円
物件2（土地）	金 3,050,000円
物件3（土地）	金 6,660,000円
物件4（土地）	金 8,390,000円
物件5（土地）	金 950,000円
物件6（土地）	金 4,530,000円
物件7（建物）	金 10,150,000円
物件8（建物）	金 3,640,000円
物件9（土地）	金 3,500,000円
物件10（建物）	金 1,700,000円
物件11（建物）	金 540,000円
物件12（建物）	金 3,810,000円

① 一括価格は、物件1～12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1～6・9の内訳価格は物件7・8・10～12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7・8・10～12の内訳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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	5 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	5 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	5 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所 地 地 地 在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
5	所 地 地 地 在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
6	所 地 地 地 在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
7	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	6 頁物件目録記載のとおり	1階約43.91m ²
8	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	7 頁物件目録記載のとおり	2階約239.02m ²
9	所 地 地 地 在 番 目 積	7 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

番号	所在等	登 記	現 況
10	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	7・8頁物件目録記載のとお	1階 約129.05㎡ 3階 約121.34㎡
11	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	8頁物件目録記載のとおり	店舗 2階約59.17㎡
12	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	8・9頁物件目録記載のとお り	同左のとおり
特記事項			
・住居表示は「古河市中央町一丁目10番38号」である。 ・物件10・11建物は、敷地権である旨の登記がされていない区分所有建物及びその敷地(いわゆる「分離型マンション」)となる。			

物 件 目 録

1 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5559番1
地 目 宅地
地 積 87.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5567番1
地 目 宅地
地 積 106.01平方メートル

所有者 A

3 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5584番1
地 目 宅地
地 積 249.69平方メートル

所有者 A

4 所 在 古河市中心町一丁目
地 番 5585番1
地 目 宅地
地 積 291.30平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 古河市中央町一丁目
 地 番 5 5 8 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 . 7 0 平方メートル
 所有者 A

6 所 在 古河市中央町一丁目
 地 番 5 5 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 0 . 1 1 平方メートル
 所有者 A

7 所 在 古河市中央町一丁目 5 5 5 9 番地 1、5 5 6 7 番地
 1
 家屋 番号 5 5 5 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺 4 階建
 床 面 積
 1 階 4 1 . 9 1 平方メートル
 2 階 1 0 9 . 2 8 平方メートル
 3 階 1 0 2 . 8 7 平方メートル
 4 階 2 6 . 5 0 平方メートル
 所有者 B

物 件 目 録

8 所 在 古河市中心中央町一丁目 5585番地1、5584番地1

家屋 番号 5585番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 239.02平方メートル
2階 208.03平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

9 所 在 古河市中心中央町一丁目

地 番 5581番3

地 目 宅地

地 積 128.33平方メートル

所有者 A

10 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中心中央町一丁目 5581番地、5582番地、5584番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 277.98平方メートル
2階 283.38平方メートル
3階 54.38平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目 5581番1

物 件 目 録

種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 135.53平方メートル
 2階 127.85平方メートル
 3階 51.34平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

11 (一棟の建物の表示)

所 在 古河市中央町一丁目 5581番地、5582番地、
 5584番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 277.98平方メートル
 2階 283.38平方メートル
 3階 54.38平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目 5581番3
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 60.85平方メートル
 2階 60.85平方メートル

所有者 株式会社角伊勢

12 所 在 古河市中央町一丁目 5582番地1

家屋 番号 5582番1

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 85.69 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

所有者 A

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, 5, 6, 9、件外敷地①）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「古河」駅の北西方約460m（道路距離、以下同じ） バス停「古河駅入口（朝日自動車・古河市ぐるりん号）」の 北西方約150m 古河市役所古河庁舎の北方約1.4km 古河第一小学校の北東方約600m 古河第一中学校の南西方約1.4km V A L 古河の北西方約600m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、古河駅から徒歩約6分前後、県道野木古河線沿いに店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。旧来は古河市の中心商業地の一角を占めていたが、現在は駅東口や周辺の幹線道路沿いに繁華性のある商業地が分散している。当面開発動向は見受けられないので、今後とも現状を維持して推移していくものと予測される。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400%（県道から30m、その背後は300%） 準防火地域 該当なし 都市機能誘導区域・居住誘導区域 （古河市立地適正化計画）
画 地 条 件	【物件1、2、3ーイ・ロ、4、6ーイ一体地（甲画地）】 間口：（東側）約13.5m 奥行：約38～50m 形状：やや不整形地 規模：計約850.71㎡ 接面状況：（東側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 なお、物件2土地内で約0.7m敷地内段差がある。 その他：特になし 【物件3ーハ、5、6ーロ、9、件外敷地①※一体地（乙画地）】 間口：（東側）約26m 奥行：約15m 形状：ほぼ長方形地 規模：計約376.40㎡ 接面状況：（東側及び北側道路に接面する）角画地 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 ※【件外敷地①】 所在：古河市中心一丁目、地番：5581番4、 地目：宅地、地積：89.37㎡ 〈以上、土地登記による〉	

接面道路の状況	【甲画地】 (東側) 県道＜野木古河線＞ : 幅員約18m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は優る。 【乙画地】 (東側) 県道＜野木古河線＞ : 幅員約18m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 (北側) 古河市道＜0217号＞ : 幅員約9.0m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は優る。
土地の利用状況等	【物件1、2、3ーイ・ロ、4、6ーイ一体地(甲画地)】 本土地上に、その他の者が物件7建物を、債務者が物件8建物を、土地所有者が物件12建物を各々所有し、占有している。 ◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定) ・物件7建物 物件1土地の全部(87.60㎡) : 1＜使用借権＞ 物件2土地の全部(106.01㎡) : 2＜使用借権＞ ・物件8建物 物件3土地の一部(約190.69㎡) : 3ーイ＜使用借権＞ 物件4土地の全部(291.30㎡) : 4＜使用借権＞ ・物件12建物 物件3土地の一部(約32.00㎡) : 3ーロ＜法定地上権＞ 物件6土地の一部(約143.11㎡) : 6ーイ＜法定地上権＞ 【物件3ーハ、5、6ーロ、9、件外敷地①一体地(乙画地)】 本土地上に、債務者が物件10・11建物を、その他の者が件外建物※を各々所有し、占有している。 ◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定) ・物件10建物 物件3土地の一部(約27.00㎡) : 3ーハ＜使用借権＞ 物件5土地の全部(34.70㎡) : 5＜使用借権＞ 物件6土地の一部(約97.00㎡) : 6ーロ＜使用借権＞ ・物件11建物 物件9土地の全部(128.33㎡) : 9＜使用借権＞ ・件外建物※評価対象外 件外敷地①の全部(89.37㎡)※評価対象外 ※【件外建物】 (専有部分の建物の表示) 家屋番号：中央町一丁目5581番2、 種類：店舗 居宅、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建、 床面積：1階69.15㎡、2階81.66㎡ 築年：昭和46年9月26日新築 ＜以上、建物登記による＞

供給処理施設	【上水道】 あり 【ガ ス】 なし 【下水道】 あり ※特記事項(1) ※個別プロパンガス使用 ※特記事項(2) (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川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) 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本土地の東側道路沿いに100^ミ DIP管が、北側道路沿いに75^ミ DIP管がそれぞれ布設されているが、甲画地へは東側道路沿いにある本管から30^ミの給水引込管を引き込んで、現在30^ミで加入して使用中であり、乙画地へは北側道路沿いにある本管から給水引込管（管径不明）を引き込み、現在4つのメーターがあって各々40^ミで使用中との事である。 なお、詳細は当課にお問い合わせください。 (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、下水道は分流方式（雨水は敷地内で浸透処理）であり、下水道の本管については東側道路及び北側道路沿いにそれぞれ250^ミ管が布設されており、本土地は北側道路沿いにある本管から150^ミで取り出しを行い、現在使用中との事である。 なお、詳細は当課にお問い合わせください。 (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覗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。 (4) 建物の配置等について 物件7・12建物は、建物の配置上本土地から直接の進入はできない。これにより、利用上・防災上・再建築上の観点で不都合が生じることから、そのリスク減価を▲5%とし、土地建物の市場性修正を0.95とした。 (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、対象地周辺の洪水によって想定される浸水深は0.5～3.0m（1階天井まで浸水）と3.0～5.0m（2階部分まで浸水）の区域に該当している。 (6) その他 甲画地内には鳥居と稻荷様、祠、古井戸がある。 乙画地内には工作物であるコンクリートブロック製機械室と木製倉庫がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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 8年 1月 1日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約5.0年 ※1階に増築部分(約2.0㎡)があるが、増築年が不明であること並びに全体床面積に比して過小であること等の理由から、本件では増築部分を新築部分に含めて評価するものと判断した。
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 ALC版、タイル貼 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 畳、合板フローリング 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備・エレベーター 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 2階・3階に床暖房あり
床面積（現況）	1階約43.91㎡・2階109.28㎡・3階102.87㎡・4階26.50㎡、延べ約282.56㎡＜現況＞ ※登記以外の増築あり→1階(物件8建物への)連絡路約2.0㎡
現況用途等	階層 4階建 現況用途 居宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 優る 施工 優る
保守管理の状態	要修理箇所は少なく、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。

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(平成7年3月28日付・境特第112号) → 店舗併用住宅(呉服小売業)の増築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 物件7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ところ、経年相当の損傷のほか一部に雨漏り跡が見られたが、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏りや建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細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 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鉄骨造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(物件8)

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51年12月23日新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 満了 ※2階に増築部分(約30.99㎡)があるが、増築年が不明であること並びに既に経済的残存耐用年数が尽きていること等の理由から、本件では増築部分を新築部分に含めて評価するものと判断した。
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 ALC版 内壁 モルタル塗、クロス貼 等 天井 プラスターボード張、クロス貼 等 床 モルタル塗、カーペット敷 等 設備 電気 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 入口に工作物である鉄骨製差掛屋根※がある。 ※建築確認(平成14年9月9日付・第142号) →店舗併用住宅(呉服小売業)の増築
床面積(現況)	1階239.02㎡・2階約239.02㎡、延べ約478.04㎡＜現況＞ ※登記以外の増築あり→2階約30.99㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗 間取り 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	要修理箇所が散見され、保守管理の状態は「やや劣る」と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗として使用している。

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(昭和51年11月1日付・境特第232号) →店舗(呉服店)の新築 ・ 工事完了後の検査済証(昭和52年1月7日付・番号不明) (2) 物件8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、経年相当の損傷のほか基礎部分や外壁にひび割れが見られたが、このほか特に目立った損傷等は確認されなかった。また建物所有者の陳述によると、東日本大震災の影響でダクトが破損しているとの事である。 よって、これらの損傷等については、観察減価にて考慮した。 なお、雨漏りや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 目視した限りにおいて建物内部にアスベスト含有吹付け材は確認することはできなかったが、目的建物が昭和51年築の鉄骨造2階建店舗であるので、目視できない箇所に飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。 よって、そのリスク減価を▲5%とし、土地・建物の市場性修正を0.95とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門機関に調査が必要である。
---------	---

(物件10)

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46年 9月26日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 満了 ※1階・3階に増築部分があるが、増築年が不明であること並びに既に経済的残存耐用年数が尽きていること等の理由から、本件では増築部分を新築部分に含めて評価するものと判断した。
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 サイディング 内 壁 モルタル塗、クロス貼 等 天 井 プラスターボード張、クロス貼 等 床 モルタル塗、カーペット敷、Pタイル敷 等 設 備 電気・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階約129.05㎡・2階127.85㎡・3階約121.34㎡、 延べ約378.24㎡＜現況＞ ※登記以外の増築あり →1階増築部分約3㎡、一部取壊部分約9.48㎡ 3階増築部分約70㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 店舗 居宅 間 取 り 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	要修理箇所が多くみられ、保守管理の状態は「劣る」と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗 居宅として使用している。
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(昭和51年5月27日付・境特第71号) → 店舗(呉服店)の増築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 物件10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。 ・ 雨漏り跡、天井板の破損、床鳴り、床沈みがする箇所があった。 ・ 建物所有者の陳述によると、3階部分について、強い風雨の時に雨漏りがすることがあり、またトイレやエアコンに不具合があるとの事である。

特 記 事 項	よって、これらの損傷等については観察減価にて考慮した。 なお、雨漏りや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 目視した限りにおいて建物内部にアスベスト含有吹付け材は確認することはできなかったが、目的建物が昭和46年築の鉄筋コンクリート造3階建店舗居宅であるので、目視できない箇所に飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。 よって、そのリスク減価を▲5%とし、物件10建物の市場性修正を0.95とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門機関に調査が必要である。 (4) 敷地権である旨の登記がされていない区分所有建物及びその敷地(いわゆる「分離型マンション」)について 本建物は敷地権である旨の登記がされていない区分所有建物であるが、本建物登記によると「一棟の建物の表示」は下記のとおりである。 【一棟の建物の表示】 所在：古河市中央町一丁目5581番地、5582番地、5584番地 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積：1階277.98㎡・2階283.38㎡・3階54.38㎡ なお、専有部分については、本建物(物件10)のほか下記の建物(登記記載)がある。 ①物件11：家屋番号：中央町一丁目5581番3、種類：店舗 居宅 床面積：1階60.85㎡・2階60.85㎡ 昭和46年9月26日新築 ②件外建物：家屋番号：中央町一丁目5581番2、種類：店舗 居宅 床面積：1階69.15㎡・2階81.66㎡ 昭和46年9月26日新築 【市場性修正について】 本建物は、区分所有法改正以前(昭和59年以前)の区分所有建物で敷地権化されていない場合に当たるが、敷地については分有(共有でなく、個人の持分が明確に分かれている状態)で最初から一体化ができない状態になっている。 よって、通常の区分所有建物と異なって、区分所有建物である専有部分と敷地利用権が存する土地部分を分離して処分することができるが、その結果土地と建物部分で権利関係が複雑になり不動産の流通性が悪くなる可能性がある。 また、本建物の及ぶ敷地利用権については、特に定めがないため、件外敷地①にも及ぶ可能性がある。 以上のとおり、現況売却に伴う問題(不完全な不動産)から市場参加者が限定される可能性があるので、そのリスク減価を▲10%とし、物件5・9土地及び物件10・11建物の市場性修正を0.90とした。
---------	--

(物件 1 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和46年 9月26日新築 約54年 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 サイディング 内 壁 モルタル塗、クロス貼 等 天 井 プラスターボード張、クロス貼 等 床 土間コンクリート敷、カーペット敷 等 設 備 電気・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60.85㎡・2 階約59.17㎡、延べ約120.02㎡＜現況＞ ※登記以外の一部取壊あり→2 階取壊部分約1.68㎡	
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 店舗(登記は店舗 居宅) 間 取 り 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	要修理箇所が多くみられ、保守管理の状態は「劣る」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を(空き)店舗として使用している。	

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) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし (2) 物件 1 1 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、経年以上に損傷等が確認されたほか、天井板やガラス窓に破損箇所がみられた。 よって、これらの損傷等については観察減価にて考慮した。 なお、雨漏りや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 目視した限りにおいて建物内部にアスベスト含有吹付け材は確認することはできなかったが、目的建物が昭和46年築の鉄筋コンクリート造2階建店舗であるので、目視できない箇所に飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。 よって、そのリスク減価を▲5%とし、物件 1 1 建物の市場性修正を0.95とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門機関に調査が必要である。
---------	---

(物件12)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和35年月日不詳新築 <公課証明書記載では昭和35年以前> 経過年数 約66年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 下見板張り 内壁 繊維壁、モルタル塗 等 天井 敷目板張り 等 床 畳、縁甲板 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85.69㎡・2階54.65㎡、延べ140.34㎡<登記> 登記以外の増築はなく、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 住宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 やや劣る 施工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、保守管理の状態は「劣る」と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住宅(空き家)として使用している。

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) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし (2) 本建物の損傷等の状況について 建物占有者の陳述及び本建物の内外部を確認した結果、下記の損傷等が確認された。 ・ 雨樋や天井板の破損、雨漏り跡、床抜け、床の傾斜等の修繕を要する箇所が見受けられた。 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。 本建物は築後66年以上経過しているので、老朽化及び損傷の程度がかなり進行している。よって、居宅として再利用するには困難であり、建替が相当と判断される。 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、別途専門調査機関による詳細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 本建物は昭和35年以前築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、市場性修正は行わないものと判断した。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3-イ, 3-ロ, 4, 6-イ (土地)

目的土地(甲画地)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	69,900	0.86	87.60	0.80	4,210,000
2	69,900	0.86	106.01	0.80	5,100,000
3-イ	69,900	0.86	約190.69	0.80	9,170,000
3-ロ	69,900	0.86	約32.00	0.80	1,540,000
4	69,900	0.86	291.30	0.80	14,010,000
6-イ	69,900	0.86	約143.11	0.80	6,880,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河(県)5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,100\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/105.0 \times 100/105.0 = 69,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+5

◇地域格差：環境条件+5.0(繁華性の程度)

イ 個別格差：＜甲画地＞間口・奥行の関係▲10 形状▲5

ウ 地積：物件1、2、4は登記記載の地積。物件3-イ・ロ、物件6-イは評価人判定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか、物件1 2建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件3-ハ, 5, 6-ロ, 9 (土地)

目的土地(乙画地)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
3-ハ	69,900	1.03	約27.00	0.70	1,360,000
5	69,900	1.03	34.70	0.70	1,750,000
6-ロ	69,900	1.03	約97.00	0.70	4,890,000
9	69,900	1.03	128.33	0.70	6,470,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河(県)5-3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,100\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/105.0 \times 100/105.0 = 69,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+5

◇地域格差：環境条件+5.0(繁華性の程度)

イ 個別格差：＜乙画地＞角地+3

ウ 地積：物件5、9は登記記載の地積。物件3-ハ、6-ロは評価人判定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか、物件10・12・件外建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

③ 物件7, 8, 10, 11, 12 (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
7	390,000	約282.56	0.13	14,330,000

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：登記数量に増築部分についての評価人概測数量を加算した。

ウ 現 価 率

経過年数30年、経済的全耐用年数35.0年、経済的残存耐用年数5.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

・ 現価率={残価率5%+(1-5%)×(経済的残存耐用年数5.0年/経済的全耐用年数35.0年)}
 ×(1-観察減価30%)≒0.13

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
8	361,000	約478.04	0.02	3,450,000

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。

なお、附属工作物である鉄骨性差掛屋根の単価も含む。

イ 現況延床面積 : 登記数量に増築部分についての評価人概測数量を加算した。

ウ 現 価 率

経過年数49年, 経済的全耐用年数40.0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40%, 残価率3%, 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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.02 \end{aligned}$$

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
10	290,000	約378.24	0.02	2,190,000

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。なお、当該専有部分のほか共用部分の価値を含む単価である。

イ 現況延床面積 : 登記数量に増築部分について評価人概測数量を加算し、一部取壊部分について評価人概測数量を減算した。

経過年数54年, 経済的全耐用年数45.0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3%, 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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \div 0.02 \end{aligned}$$

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
1 1	250,000	約120.02	0.01	300,000

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。なお、当該専有部分のほか共用部分の価値を含む単価である。

イ 現況延床面積：登記数量に一部取壊部分について評価人概測数量を減算した。

ウ 現 価 率

経過年数54年，経済的全耐用年数45.0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60%，残価率3%，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。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 45.0 \text{年}) \} \\ &\times (1 - \text{観察減価} 60\%) \approx 0.01 \end{aligned}$$

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
1 2	183,000	140.34	0.01	260,000

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66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60%，残価率3%，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。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times (1 \\ &- \text{観察減価} 60\%) \approx 0.01 \end{aligned}$$

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	4,210,000	0.10 使用借権	420,000
2	5,100,000	0.10 使用借権	510,000
3-イ	9,170,000	0.10 使用借権	920,000
3-ロ	1,540,000	0.65 法定地上権	1,000,000
3-ハ	1,360,000	0.10 使用借権	140,000
4	14,010,000	0.10 使用借権	1,400,000
5	1,750,000	0.10 使用借権	180,000
6-イ	6,880,000	0.65 法定地上権	4,470,000
6-ロ	4,890,000	0.10 使用借権	490,000
9	6,470,000	0.10 使用借権	650,000

イ 土地利用権等割合：(物件1、2、3-イ・ハ、4、5、6-ロ、9)使用借権 0.10
(物件3-ロ、6-イ)法定地上権0.65

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オ, 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	4,210,000	-420,000		0.95	0.70	2,520,000
2	5,100,000	-510,000		0.95	0.70	3,050,000
3-イ	9,170,000	-920,000		0.95	0.70	5,490,000
3-ロ	1,540,000	-1,000,000		0.95	0.70	360,000
3-ハ	1,360,000	-140,000		0.95	0.70	810,000
4	14,010,000	-1,400,000		0.95	0.70	8,390,000
5	1,750,000	-180,000		0.86	0.70	950,000
6-イ	6,880,000	-4,470,000		0.95	0.70	1,600,000
6-ロ	4,890,000	-490,000		0.95	0.70	2,930,000
7	14,330,000	+930,000		0.95	0.70	10,150,000
8	3,450,000	+2,320,000		0.90	0.70	3,640,000
9	6,470,000	-650,000		0.86	0.70	3,500,000
10	2,190,000	+810,000		0.81	0.70	1,700,000
11	300,000	+650,000		0.81	0.70	540,000
12	260,000	+5,470,000		0.95	0.70	3,810,000
一括価格 (合計)						49,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件1、2、3-イ・ロ・ハ、4、6-イ・ロ、7、12)建物の配置リスク▲5
(物件5、9)建物の配置リスク▲5、分離型マンションリスク▲10
(物件8)建物の配置リスク▲5、アスベスト使用リスク▲5
(物件10、11)建物の配置リスク▲5、アスベスト使用リスク▲5
分離型マンションリスク▲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 地価調査価格 古河(県)5-3

所 在：古河市本町一丁目5603番2外
「古河市本町1-3-9」

地 目：宅 地

価 格：76,100円/㎡

位 置：J R東北本線「古河」駅の西方約300m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：645㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側18.0m県道、南側道(角画地)

用途指定等：市街化区域 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)

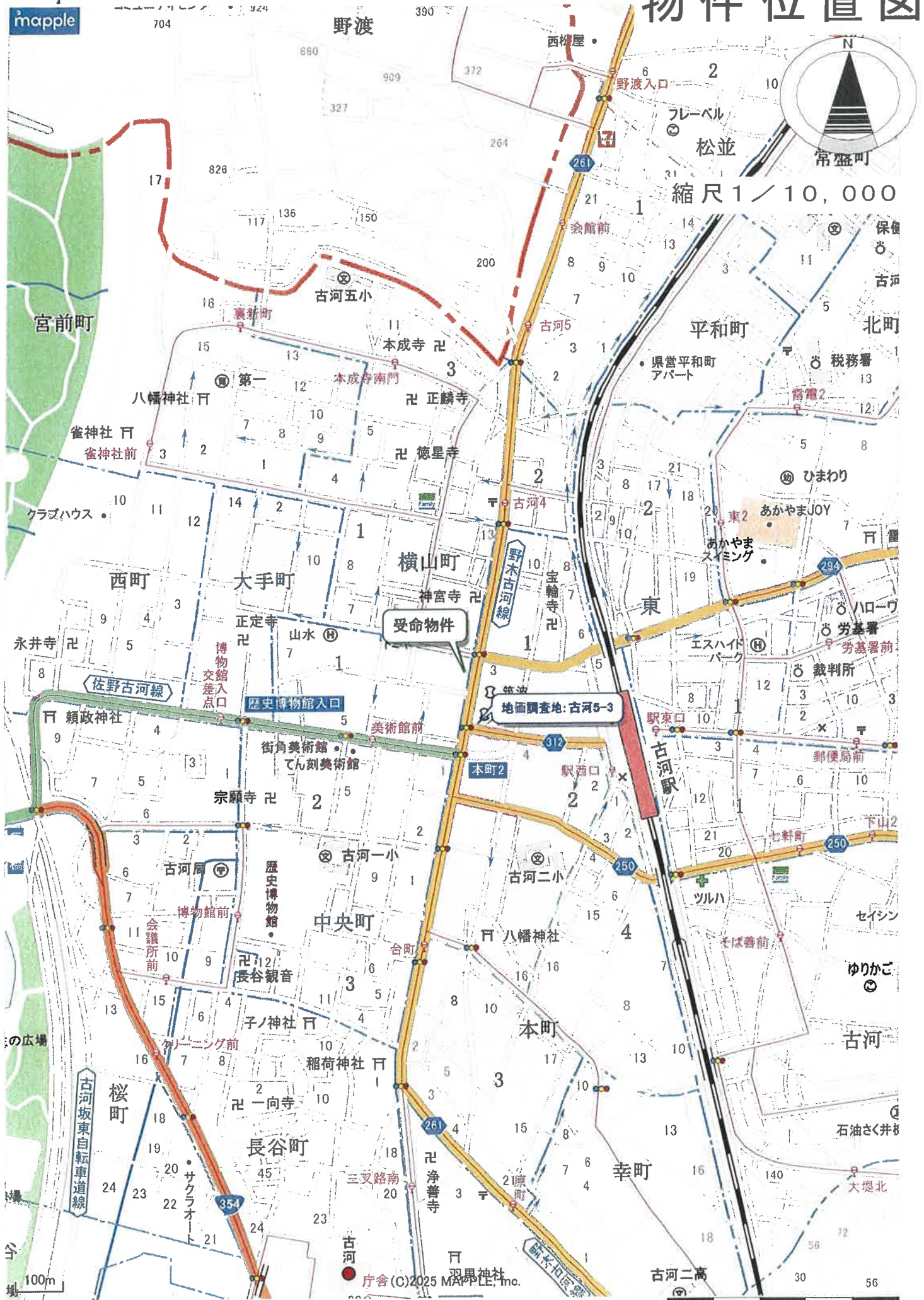
地域の概要：各種の店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

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

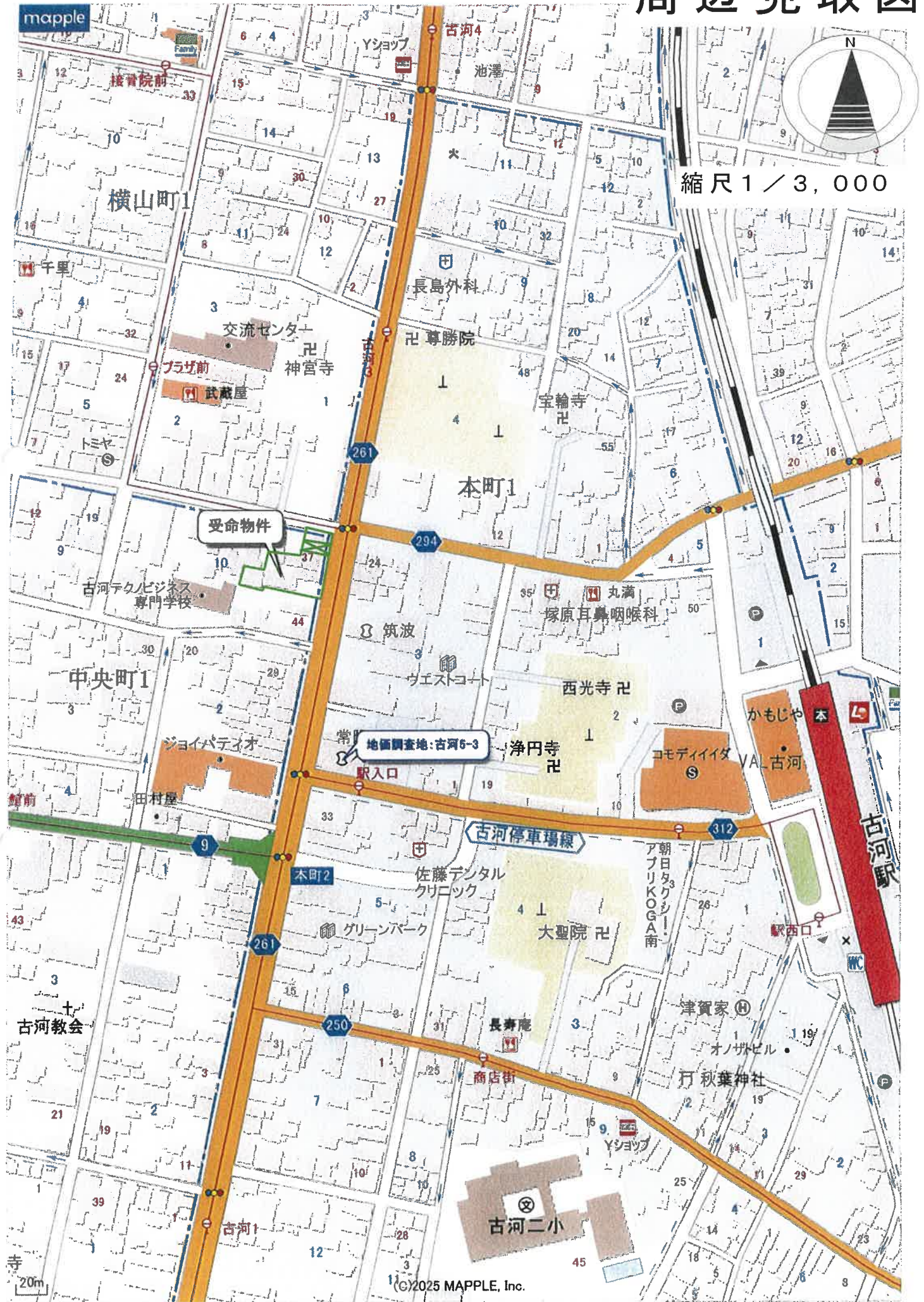
物件位置図



1:10,000 相当
地図使用承認(C)マッブル第7-52号

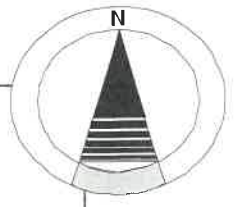
地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図



地図に準ずる図面写

物件1～6、9、件外敷地①



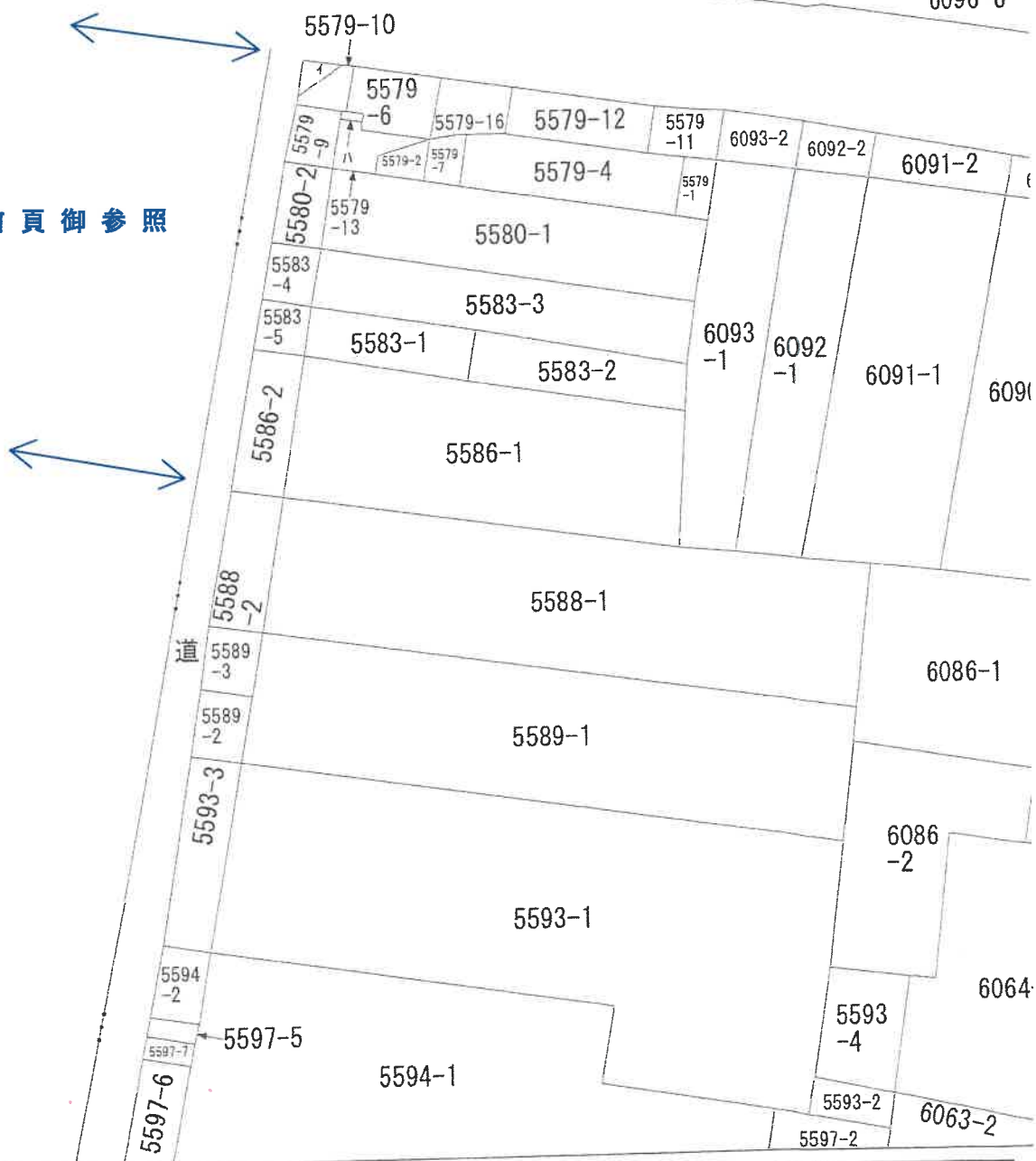
縮尺 1/600



地図に準ずる図面写



前頁御参照



地番区域見出

本町
1丁目

本町
1丁目

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 3

地積測量図写

登記年月日：昭和50年10月22日

整理番号 001840

前 5584 後 5584

地積測量図

地 番	5584~2
土地の所在	茨城県古河市

昭和50年10月22日	作製年月日
主 事	茨城県土地整理事務所

水獲
5584~2

$4.10 \times 0.71 = 2.91$
 $4.10 \times 1.20 = 4.92$
 $4.15 \times 0.66 = 2.74$
 $8.30 \times 3.60 = 29.88$
 $8.30 \times 3.50 = 29.05$

計 69.20
 $\frac{1}{2} = 34.60$

残地
 $294.29 - 34.60 = 259.69$
 m^2

道路
5584~2



5585

5584~1

3

5582



縮尺 $\frac{1}{300}$

550.10.22

物件 4

登記年月日：昭和53年1月17日 整理番号 001841 地番 5585-2 土地の所在 古河市中央町一丁目	5585-1 地積測量図 前 後	北横 $8.95 \times (2.6 + 3.7) = 65.335 \text{ m}^2$ $\frac{1}{2} \times 32.66 \text{ m}^2$ 我地 $323.96 - 32.66 = 291.30 \text{ m}^2$ 5584 5585 6607	作製年月日 昭和五十二年九月二十日 作製者 測量士事務所 測量人 右 測量士事務所 測量員 測量士事務所
---	------------------------	---	---

縮尺 1/300
 553.1.19

物件 5、9

登記年月日：平成13年2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。
(水戸地方方法務局下妻支局管轄)
令和7年3月11日 宇都宮地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 5581-3, 5581-4

土地の所在 古河市中央町一丁目

整理番号 001836

求積表

地番 符号	(0) 5581-3	底辺 長さ	高さ	積算面積
①	17.917	7.280	130.435760	
②	17.917	7.046	126.243182	
		合計	256.678942	
		合計面積	128.3394710	m ²
		合計地積	128.33	

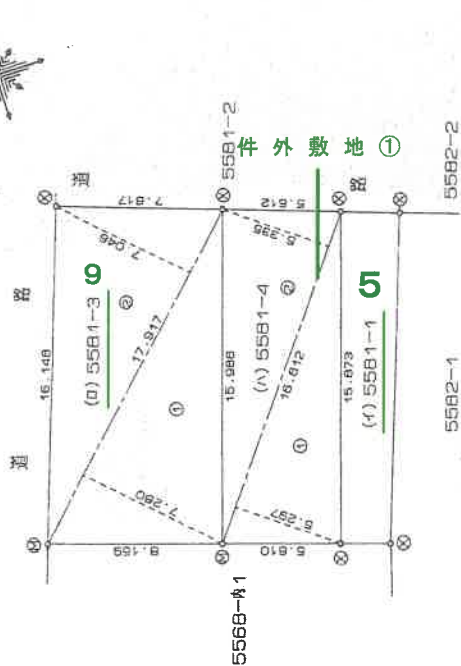
9

地番 符号	(A) 5581-4	底辺 長さ	高さ	積算面積
①	16.812	5.297	89.053164	
②	16.812	5.355	89.692020	
		合計	178.745184	
		合計面積	89.3725920	m ²
		合計地積	89.37	

件外敷地 ①

地番 符号	(イ) 5581-1	底辺 長さ	高さ	積算面積
252.415		217.7120830	34.7029370	m ²
		合計	34.70	

5



境界線の種類
① 金属
② 金属
③ 金属

申請人

申請人

(平成13年1月28日作製)

作成者
宇都宮市
土地家屋調査士

1713.2.8

縮尺 1/250

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 7

(本図用)

建物図面
各階平面図

家屋番号 5559~1

建物の所在 古河市中央町一丁目 5559番地1、5567番地1

各階平面図

002649

登記年月日：平成8年3月8日

建築図号

求積表

10.35 x 4.05 = 41.9175

床面積 41.91 m²

求積表

10.35 x 5.85 = 60.5475
10.95 x 3.60 = 39.4200
10.35 x 0.90 = 9.3150
計 109.2825

床面積 109.28 m²

求積表

10.35 x 9.00 = 93.1500
3.60 x 1.35 = 4.8600
計 102.8700

床面積 102.87 m²

求積表

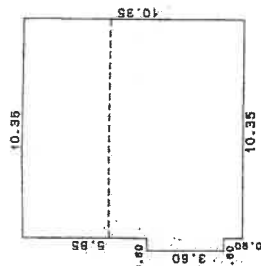
6.75 x 0.40 = 2.7000
10.35 x 2.30 = 23.8050
計 26.5050

床面積 26.50 m²

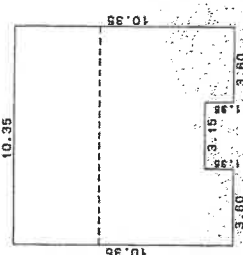
1階



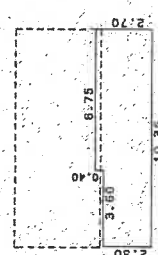
2階



3階



4階



作製者

茨城県
土地調査士
家建

2月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

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。

(本戸地方延務局下妻支局管轄)

令和7年3月11日

宇都宮地方延務局

登記官

整理番号：1132887-1

建物図面・各階平面図写

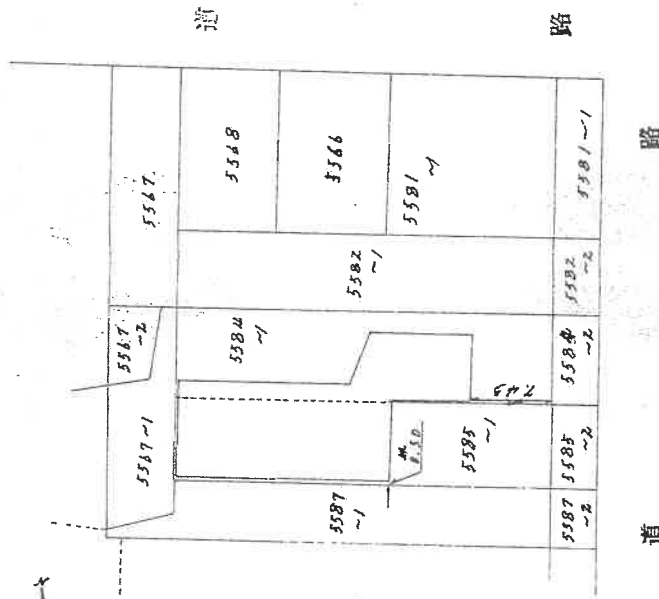
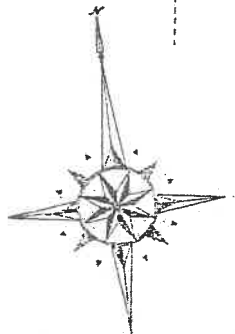
※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 8

登記年月日：昭和52年3月8日

002661

家屋番号	5585~1
建物の所在	古河市中央1丁目 5585~1 5584~1



作製年月日	昭和52年2月23日
作製者	

申請人	
-----	--

(茨城土地家屋調査士会用紙)

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。
(水戸地方方法務局下妻支局管轄)
令和7年3月11日 宇都宮地方方法務局

登記官

(1/2)

整理番号：I132887-2

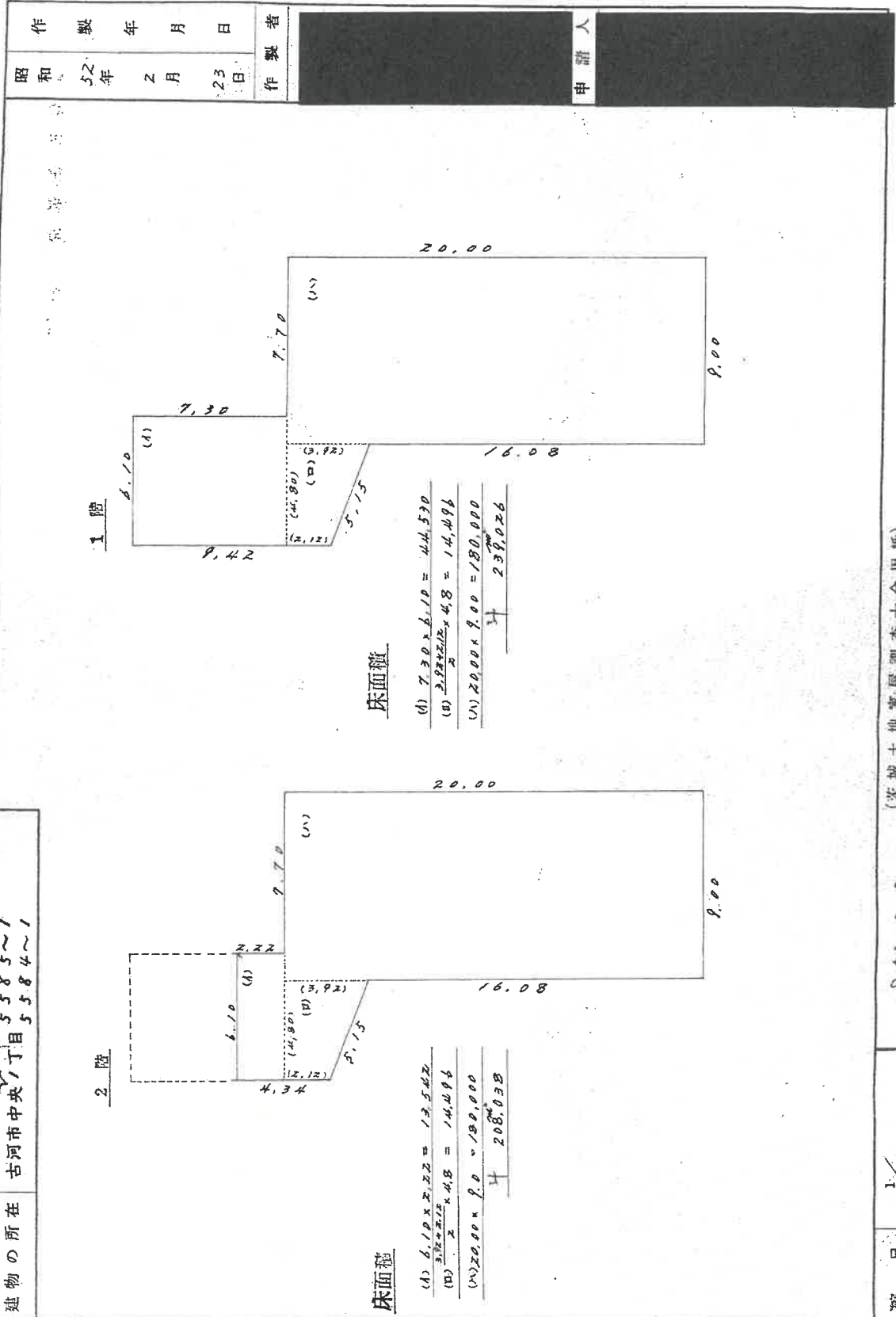
建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 8

各階平面図

家屋番号	55855~1
建物の所在	古河市中央1丁目55855~1 55854~1



(茨城土地家屋調査士会用品)

5.52.3.8

1/200

縮尺

(2/2)

整理番号: H32887-2

登記年月日: 昭和52年3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。
 (水戸地方裁判所下妻支店管轄)
 令和7年3月11日 宇都宮地方裁判所

登記官

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 10

登記年月日：昭和46年12月17日

整理番号 002656

家屋番号

5581～ /

建物の所在

5581, 5582, 5584

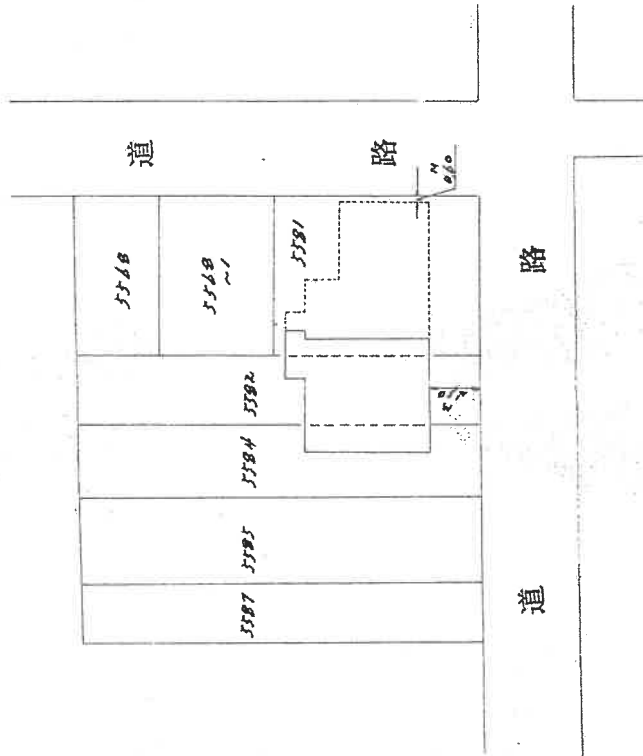
世帯主 田中 隆一



作製年月日
昭和46年11月10日

作製者

申請人



道 路

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(水戸地方裁判所下支部管轄)
令和7年3月11日 宇都宮地方裁判所

登記官

整理番号：H32887-3 (1/2)

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 10

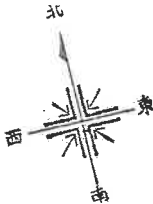
登記年月日：昭和46年12月17日

002654

家屋番号 5581~1

建物の所在 千葉県千葉市中央区千代田 5581 5584

和屋 母 中 屋 1 丁 目



建物階平面図

昭和46年11月6日
作製年月日

作製者

申請人

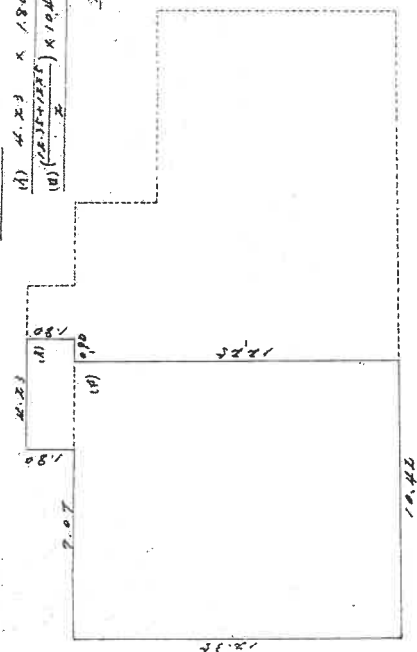
床面積

$$(A) 4.23 \times 1.80 = 7.6140$$

$$(B) (2.35 + 2.25) \times 1.80 = 7.9200$$

$$\Sigma 13.5340$$

1 階



床面積

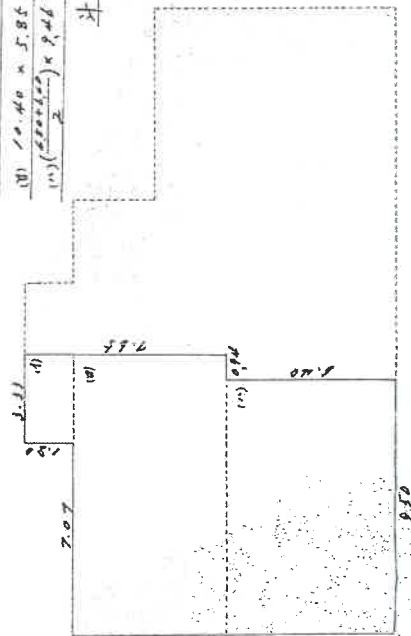
$$(A) 1.80 \times 2.35 = 5.9940$$

$$(B) 1.80 \times 5.85 = 10.5300$$

$$(C) (2.00 + 1.00) \times 9.46 = 31.0170$$

$$\Sigma 47.5410$$

2 階



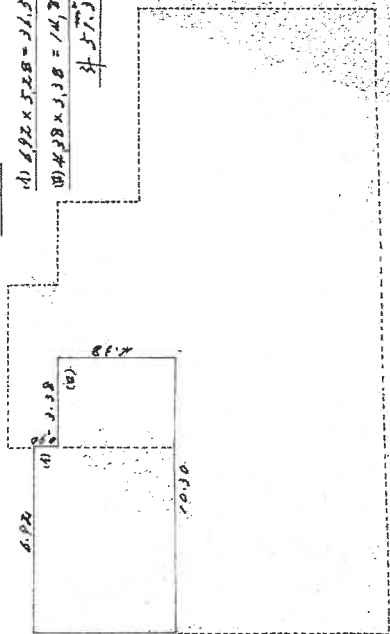
床面積

$$(A) 6.92 \times 5.28 = 36.5576$$

$$(B) 4.38 \times 3.38 = 14.8044$$

$$\Sigma 51.3620$$

3 階



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

これは図面に記載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7年3月11日

宇都宮地方裁判所

登記官

整理番号：H32887-3 (2/2)

建物図面・各階平面図写

※A3→A4(71%)に縮小

物件 11

登記年月日：昭和46年12月17日

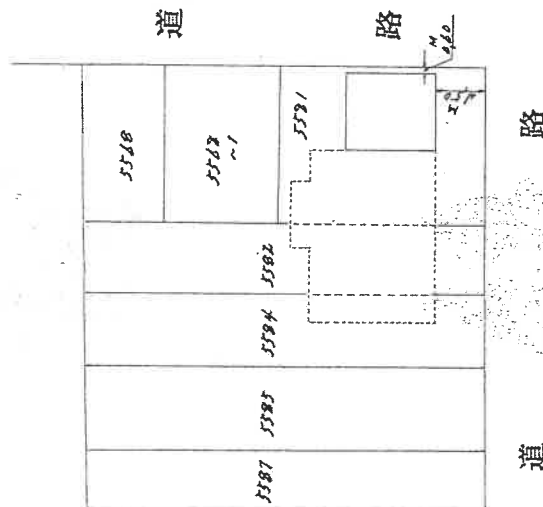
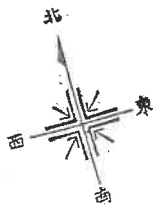
002659

5581～3

家屋番号

建物の所在
千葉県市川市本町二丁目5581, 5582, 5584

扣戻はせぬこと



道

路

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(水戸地方方法務局下表文局管轄)

令和7年3月11日

宇都宮地方方法務局

登記官

整理番号：1132887-4

(1/2)

建物図面・各階平面図写

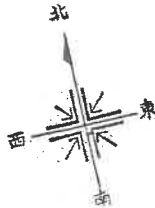
※A3→A4(71%)に縮小

物件11

登記年月日：昭和46年12月17日

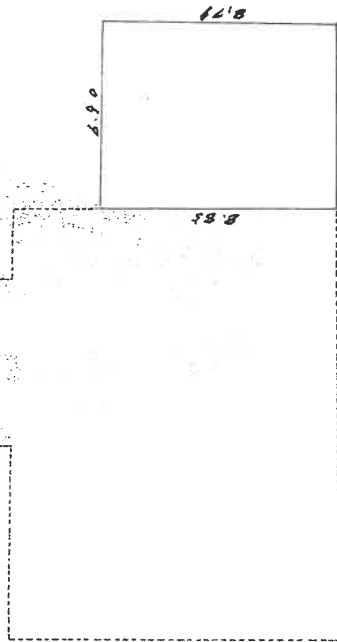
002660

家屋番号	5581~3
建物の所在	千葉県千葉市中央区新大塚5丁目558番地
和屋世帯屋	1階



床面積

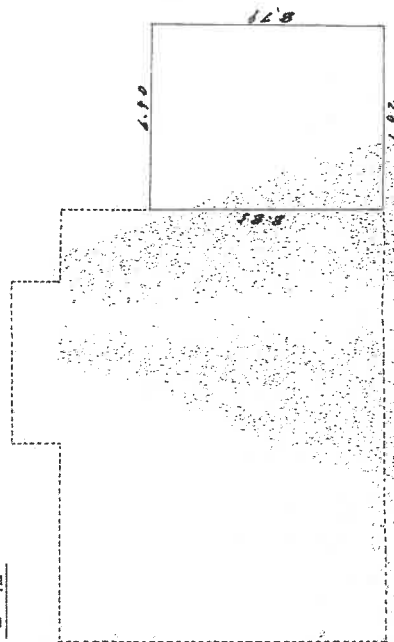
$$\frac{(8.85 + 8.99)}{2} \times 6.90 = 60.8580$$



2階

床面積

$$\frac{(8.85 + 8.99)}{2} \times 6.90 = 60.8580$$



S46.12.17 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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3月11日 宇都宮地方方法務局

登記官

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に 縮 小

物件 1 2

圖面
圖面
平面
階各
建物
圖面
圖面

5582-1

古河市中央町一丁目5582番地1

各階平面圖

日永長

登記年月日：平成23年11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。
(水戸地方方法務局下妻支局管轄)

(水戸地方法務局下妻支局管轄)

令和7年3月11日 宇都宮地方法務局

益母草

- 46 -

整理番号: K32888-1

建物図面・各階平面図写

※A3→A4(71%)に縮小

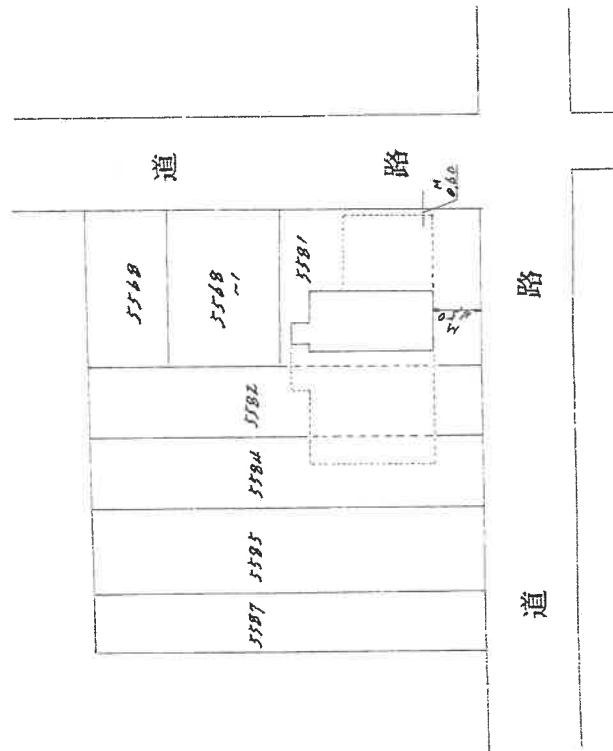
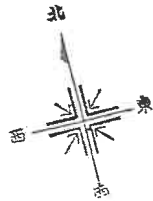
件外建物

登記年月日：昭和46年12月17日

002657

家屋番号	5581 ~ 2
建物の所在	5581, 5582, 5584

和歌山県白川郡白川町



昭和46年12月17日	作製年月日
申請人	作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(1/2)

建物図面・各階平面図写

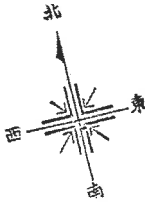
※ A3 → A4 (71%) に縮小

件外建物

建物階平面図

家屋番号 5581 ~ 2
建物の所在 白河市大赤古南二丁目 5581, 5582, 5584

白河市大赤古南二丁目 1 階



床面積

$$\begin{aligned} (a) & 18.5 \times 18.0 = 333.00 \\ (b) & \frac{(22.2222) \times 5.40}{2} = 60.1111 \\ & 333.00 + 60.1111 = 393.1111 \end{aligned}$$

床面積

$$\begin{aligned} (a) & 7.48 \times 5.40 = 40.3920 \\ (b) & \frac{(22.2222) \times 6.34}{2} = 70.7778 \\ & 40.3920 + 70.7778 = 111.1698 \end{aligned}$$

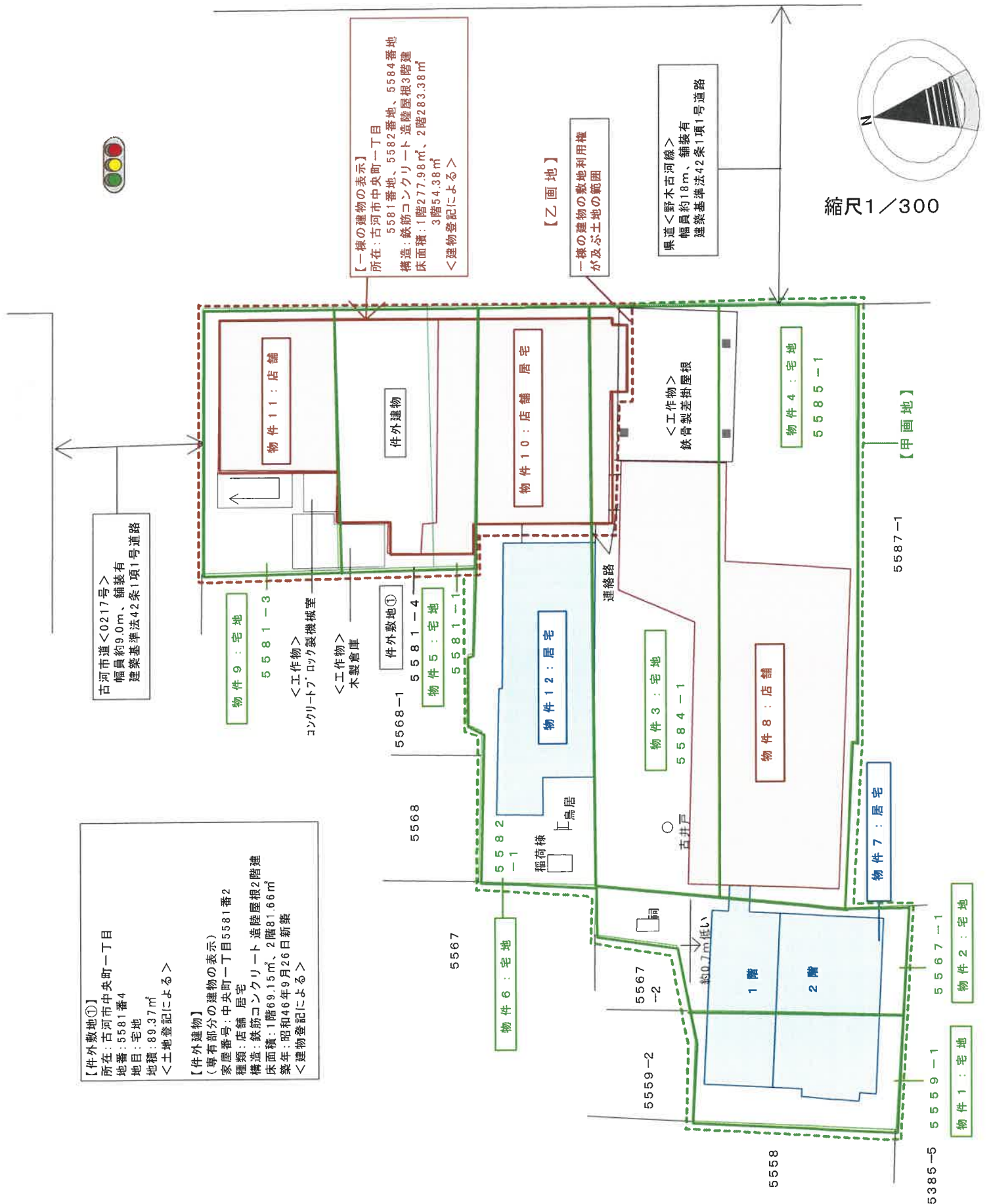
2 階

縮尺 1/200 1/

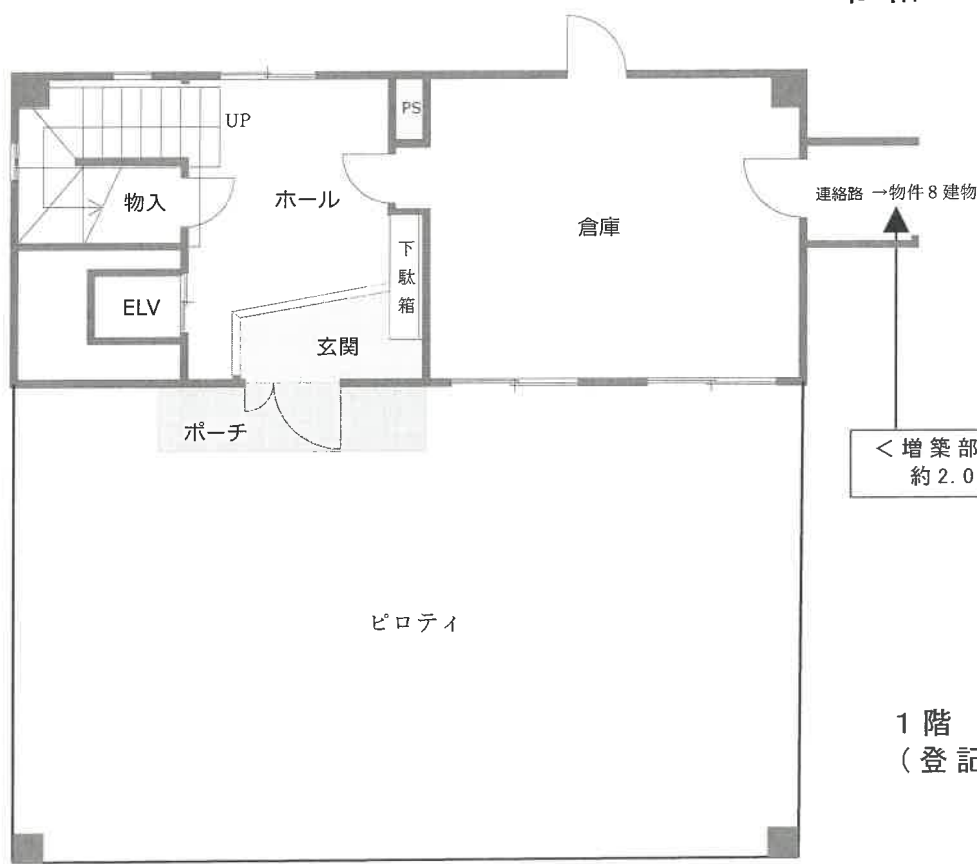
5.46.12.17 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第18号



※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 1/100

< 増築部分 >
約 2.0㎡

1階 約 43.91㎡
(登記は 41.91㎡)



2階 109.28㎡
(登記に同じ)

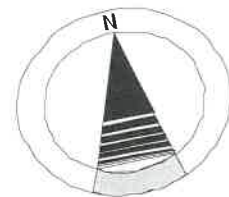
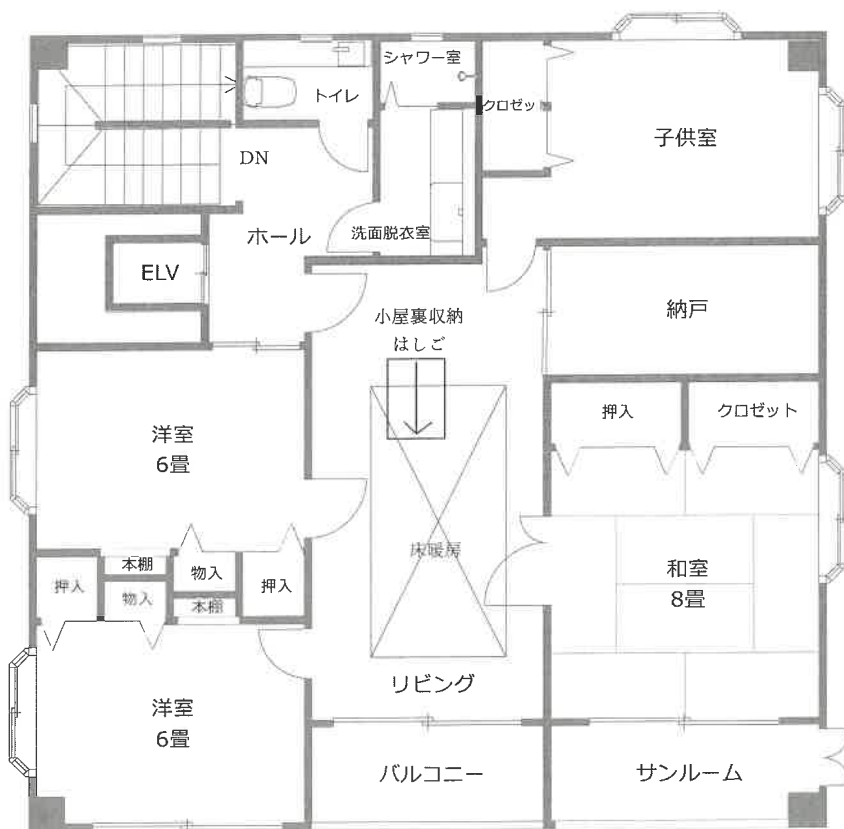
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

物件7: 居宅

建物間取図 (略 図)

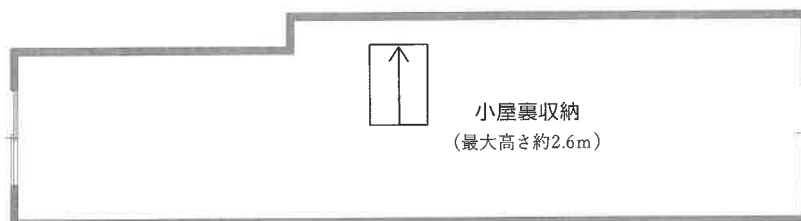
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

令和7年(ケ)第18号



縮尺 1/100

3階 102.87㎡
(登記に同じ)

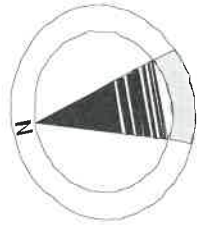


4階 26.50㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

建物間取図 (略 図)

令和7年(ケ)第18号

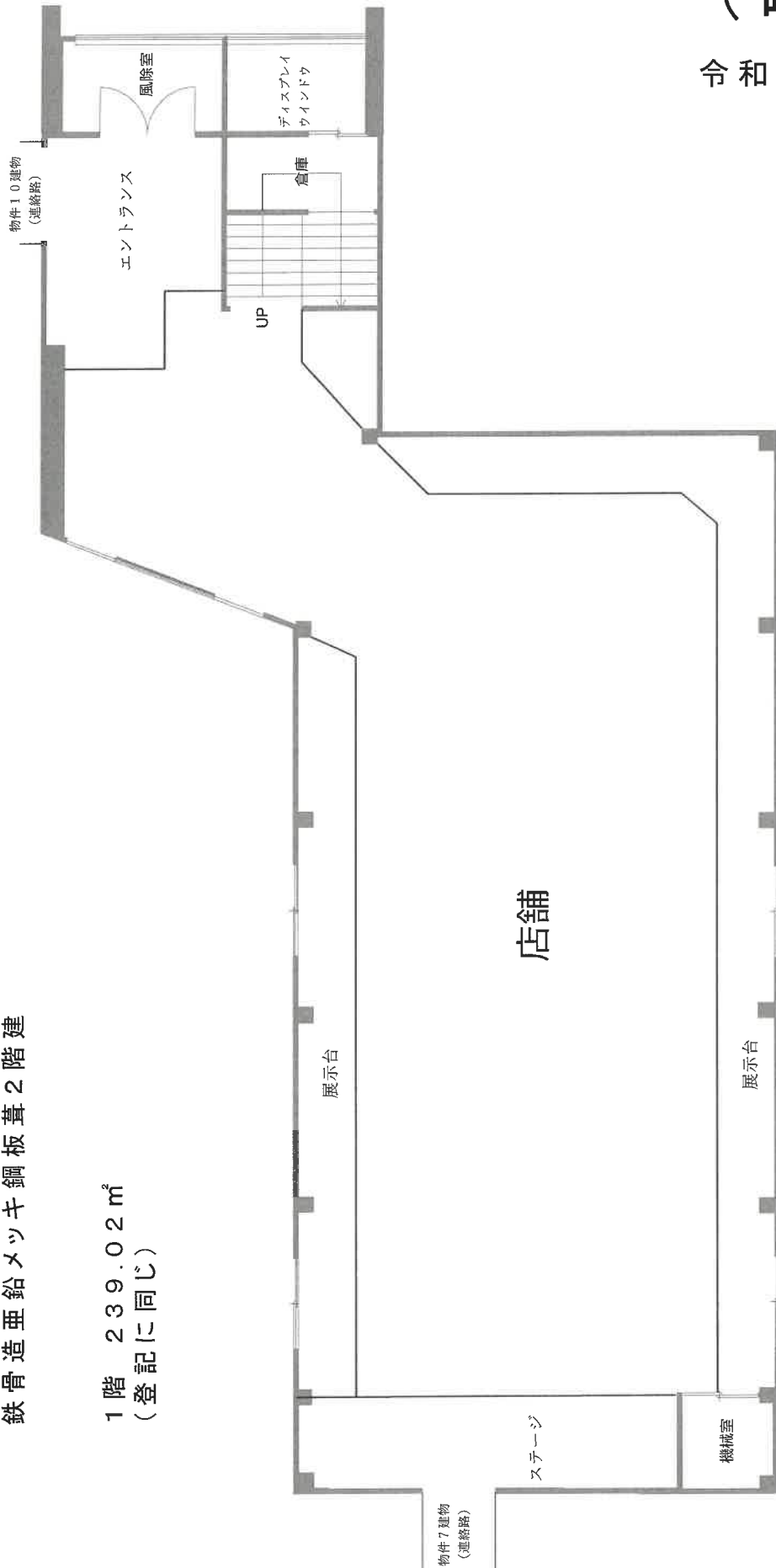


縮尺 1/120

物件8: 店舗

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

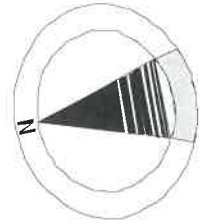
1階 239.02㎡
(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は、現況が優先となります。

建物間取図 (略 図)

令和7年(ケ)第18号

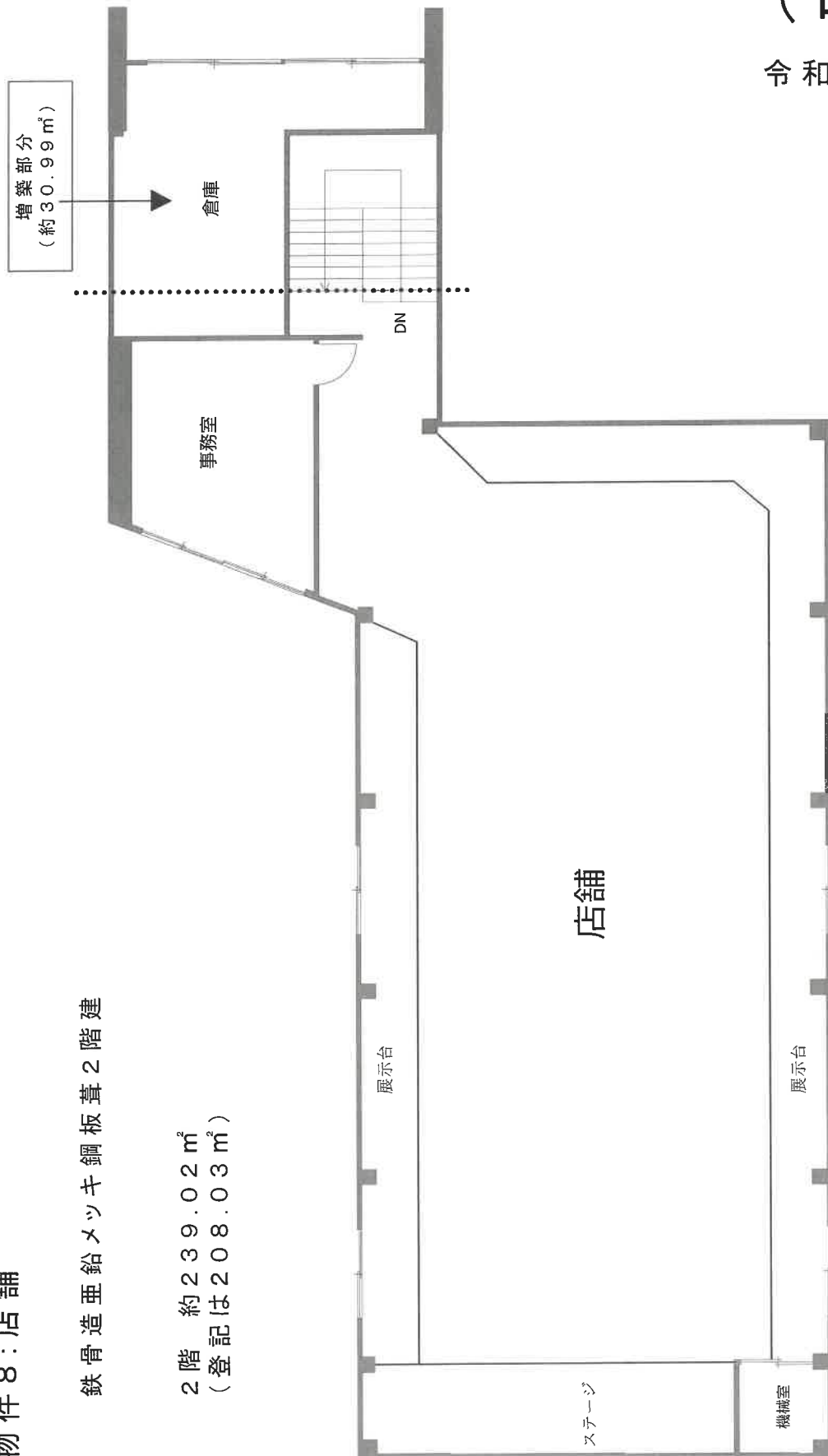


縮尺 1 / 120

物件 8 : 店舗

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

2階 約239.02㎡
(登記は208.03㎡)



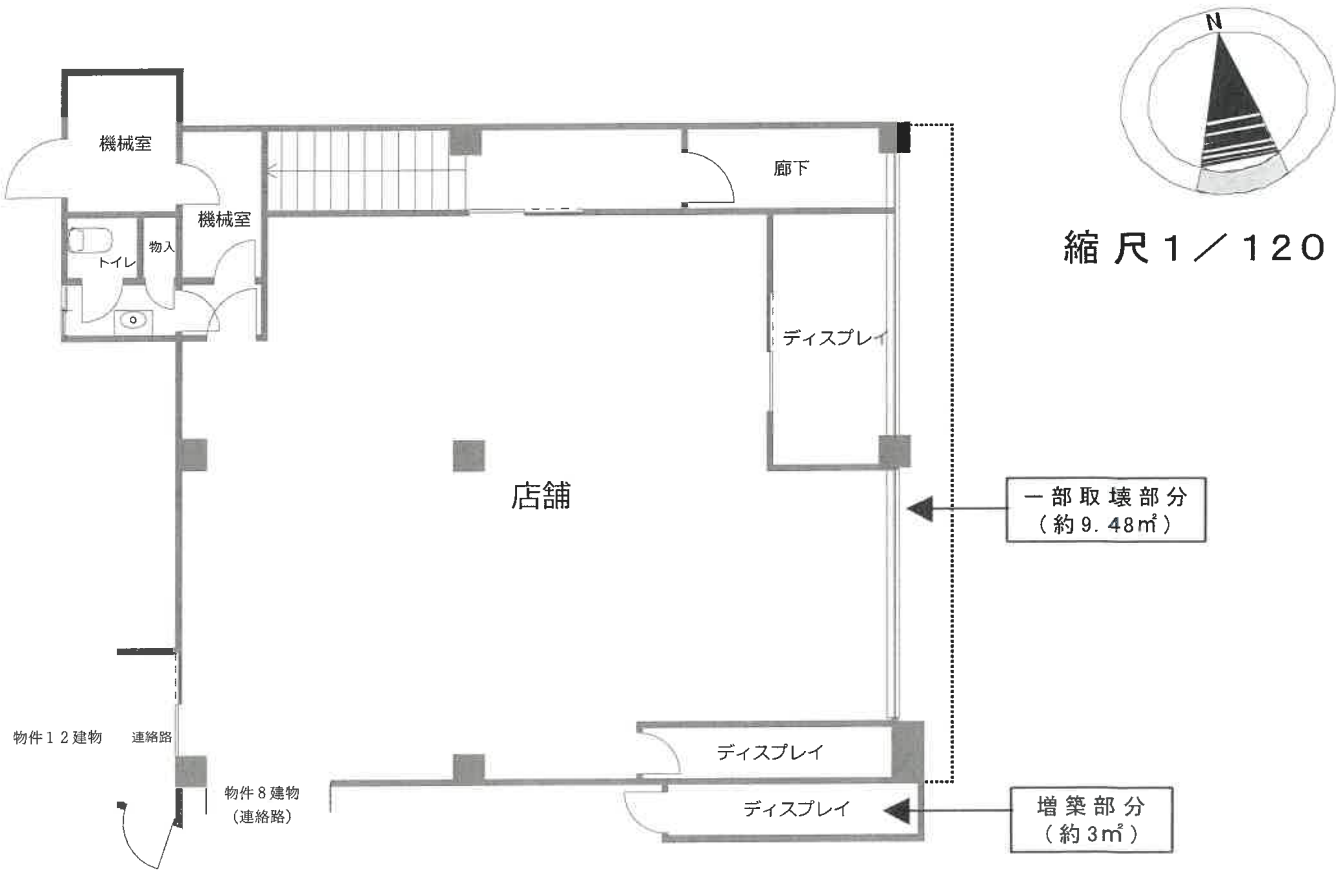
※図面と現況が異なる場合は、現況が優先となります。

建 物 間 取 図
(略 図)

鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 陸 屋 根 3 階 建

1 階 約 1 2 9 . 0 5 ㎡ (登 記 は 1 3 5 . 5 3 ㎡)

令 和 7 年 (ケ) 第 1 8 号



2 階 1 2 7 . 8 5 ㎡ (登 記 に 同 じ)

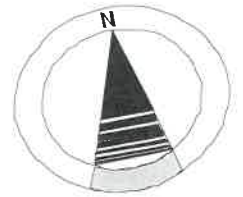


※ 図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

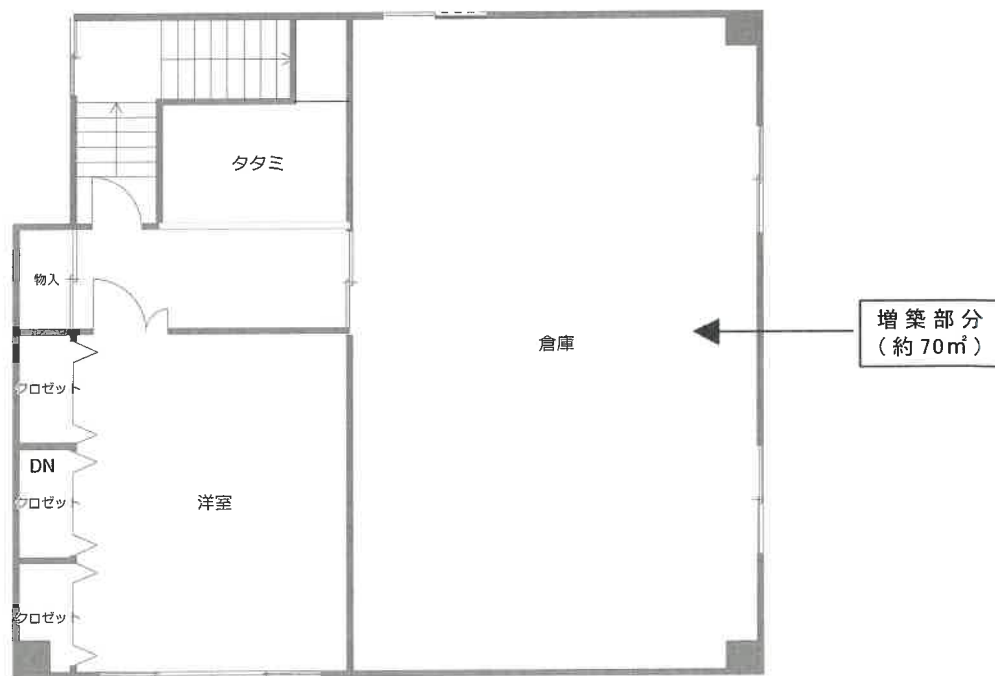
建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第18号



3階 約121.34㎡(登記は51.34㎡)

縮尺1/120



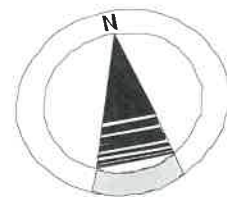
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

＜専有部分＞ 物件11:店舗
(登記は店舗 居宅)

鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

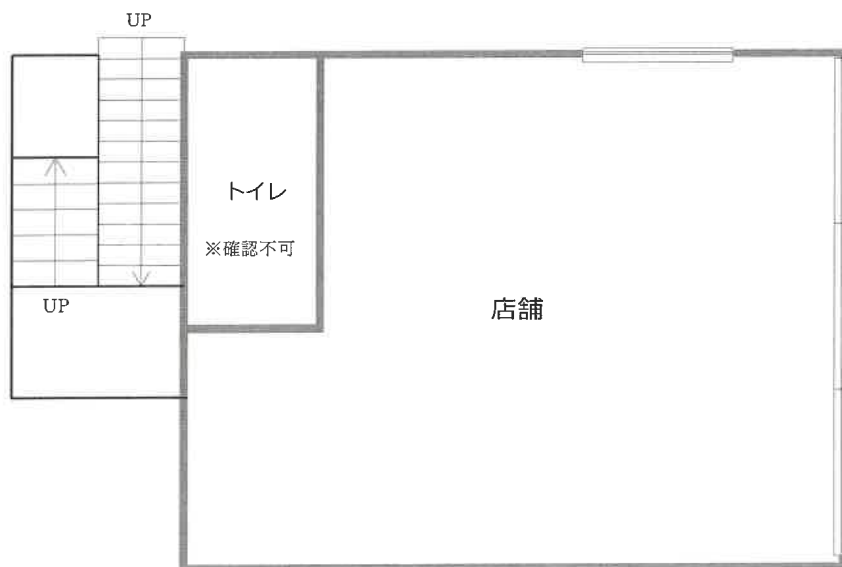
建物間取図 (略 図)

令和7年(ケ)第18号

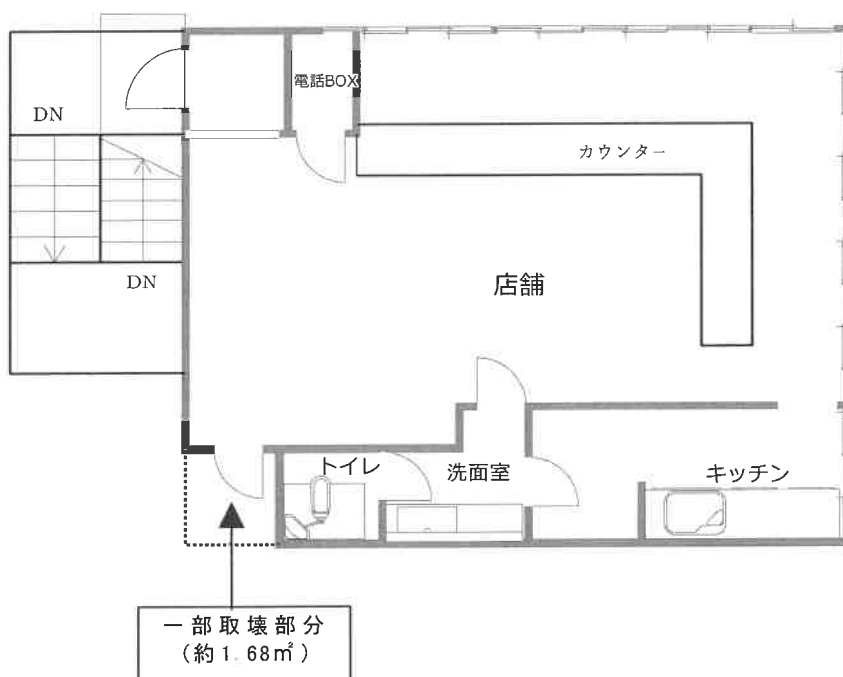


1階 60.85㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 約59.17㎡(登記は60.85㎡)

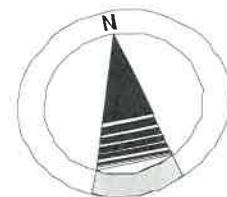


※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

建物間取図 (略 図)

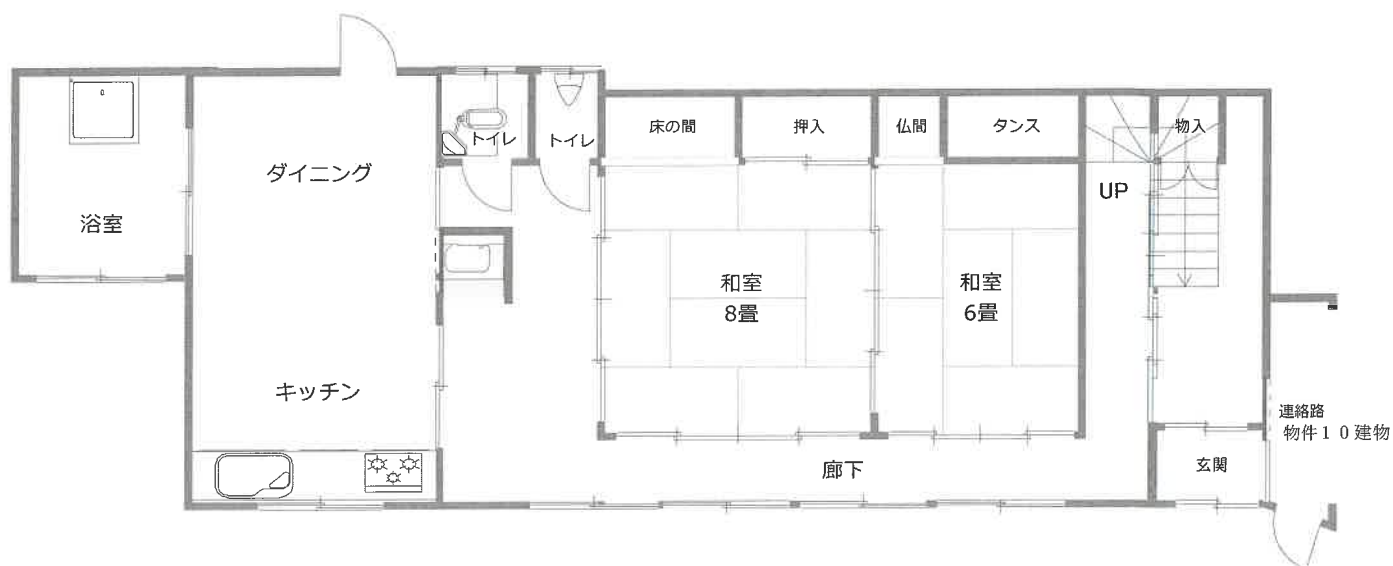
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

令和7年(ケ)第18号



1階 85.69㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 54.65㎡(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。