

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 2 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 1 0 月 2 1 日から 令和 8 年 1 0 月 2 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 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 1 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 6 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 3 3 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 1 0 月 2 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 古河市本町四丁目
 地 番 7021 番 7
 地 目 宅地
 地 積 166.48 平方メートル

2 所 在 古河市本町四丁目
 地 番 7021 番 8
 地 目 宅地
 地 積 31.94 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 240 分の 60

3 所 在 古河市本町四丁目 7023 番地 2
 家屋 番号 7023 番 2
 種 類 工場 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 119.90 平方メートル
 2 階 119.90 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(未登記附属建物)

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 約11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5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 吉 田 聡

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 古河市本町四丁目
 地 番 7021 番 7
 地 目 宅地
 地 積 166.48 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 20 分の 1
 共有者 C 持分 60 分の 1
 共有者 D 持分 60 分の 1
 共有者 E 持分 60 分の 1
 共有者 F 持分 20 分の 1
 共有者 G 持分 20 分の 1
 共有者 H 持分 20 分の 1

2 所 在 古河市本町四丁目
 地 番 7021 番 8
 地 目 宅地
 地 積 31.94 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 16 分の 3
 共有者 B 持分 80 分の 1
 共有者 C 持分 240 分の 1
 共有者 D 持分 240 分の 1
 共有者 E 持分 240 分の 1
 共有者 F 持分 80 分の 1
 共有者 G 持分 80 分の 1
 共有者 H 持分 80 分の 1

3 所 在 古河市本町四丁目 7023 番地 2
 家屋 番号 7023 番 2



物 件 目 録

種 類 工場 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.90 平方メートル
2 階 119.90 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 約 11 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 20 分の 1
共有者 C 持分 60 分の 1
共有者 D 持分 60 分の 1
共有者 E 持分 60 分の 1
共有者 F 持分 20 分の 1
共有者 G 持分 20 分の 1
共有者 H 持分 20 分の 1



令和7年（ケ）第81号
令和7年12月16日受理
令和8年1月20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 古河市本町四丁目

地 番 7021番7

地 目 宅地

地 積 166.48平方メートル

共有者 A 持分4分の3
 共有者 B 持分20分の1
 共有者 C 持分60分の1
 共有者 D 持分60分の1
 共有者 E 持分60分の1
 共有者 F 持分20分の1
 共有者 G 持分20分の1
 共有者 H 持分20分の1

2 所 在 古河市本町四丁目

地 番 7021番8

地 目 宅地

地 積 31.94平方メートル

共有者 A 持分16分の3
 共有者 B 持分80分の1
 共有者 C 持分240分の1
 共有者 D 持分240分の1
 共有者 E 持分240分の1
 共有者 F 持分80分の1
 共有者 G 持分80分の1
 共有者 H 持分80分の1

3 所 在 古河市本町四丁目 7023番地2

家屋 番号 7023番2

種 類 工場 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積	1階	119.90平方メートル
	2階	119.90平方メートル

共有者	A	持分4分の3
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分60分の1
共有者	D	持分60分の1
共有者	E	持分60分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分20分の1
共有者	H	持分20分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県古河市本町四丁目4番10号	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件1の土地上下に下記建物を所有し、占有している。物件2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3	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 居宅 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積: 約11 m²	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A) ☐ 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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼物件1～ 3の共有者)	1 物件3の主である建物は、現在、私が居宅として使用しています。 もともとは、ここで自営で縫製業をやっていましたが、廃業し、機 械等は処分しました。 2 物件3の建物について、経年相当の損傷や雨漏り跡があります。 シロアリ被害はないと思います。 3 土地の境界で問題となっていることはありません。 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。 5 附属建物の新築時期は不明ですが、工場の従業員が住み込みで使 用していたものです。

(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、住民票等から、3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件3の主である建物について、外壁の亀裂、天井板の破損や雨漏り跡、床沈み、経年相当の損傷箇所があった。
- 4 物件3の未登記附属建物1について、雨漏り跡や経年相当の損傷箇所があった。
- 5 本件物件に関し工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しなかった。

(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)

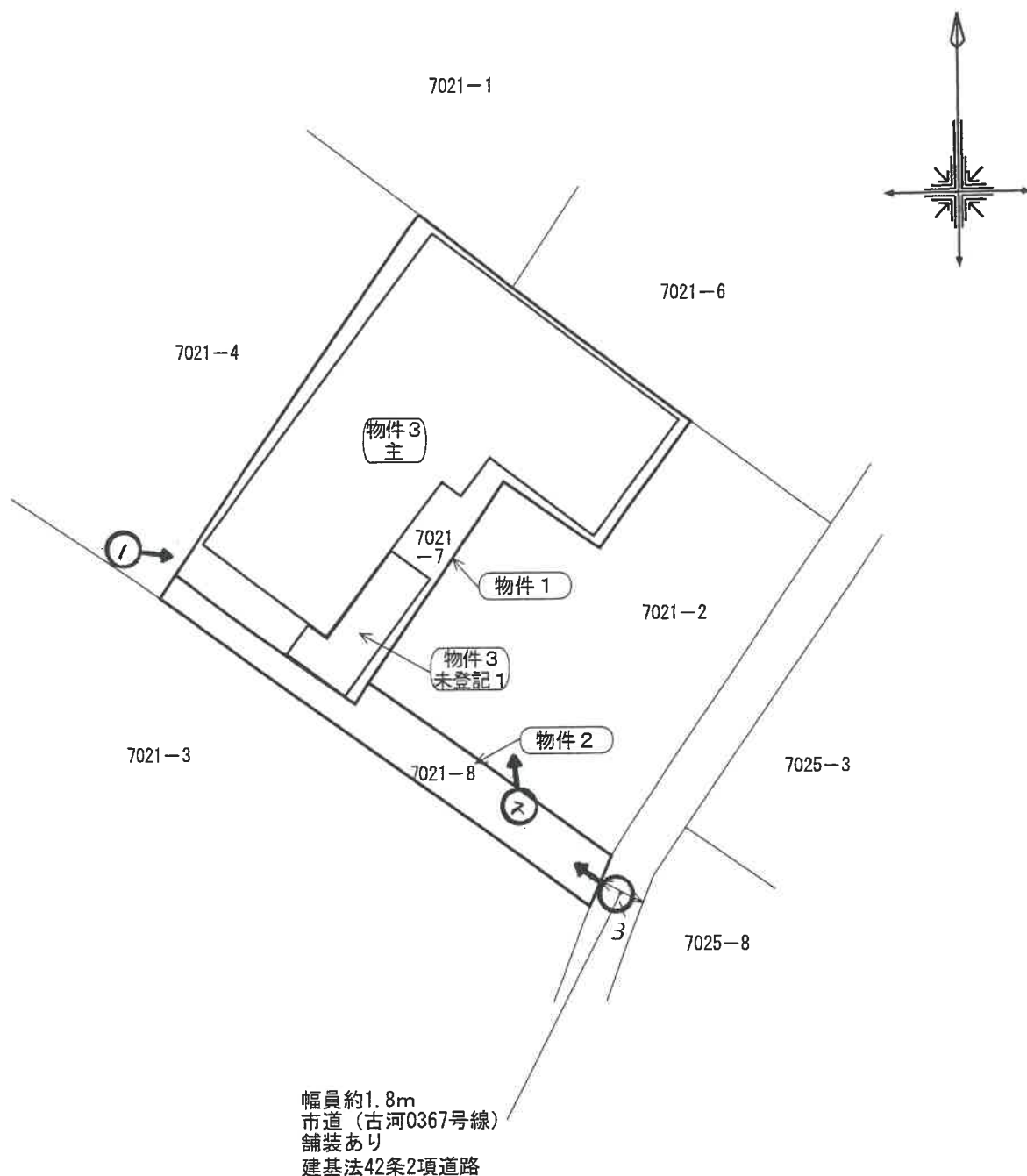
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月16日(火)	当庁執行官室	古河市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年12月17日(水) 9:30-9:45	水戸地方法務局下妻支局	■閉鎖登記簿謄本交付申請、取得 ■建物図面交付申請(建物図面なし)
令和7年12月17日(水) 11:40-11:47	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年12月18日(木)	当庁執行官室	A宛てに調査期日通知書送付
令和8年1月9日(金) 12:10-13:35	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■A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

(6枚目)

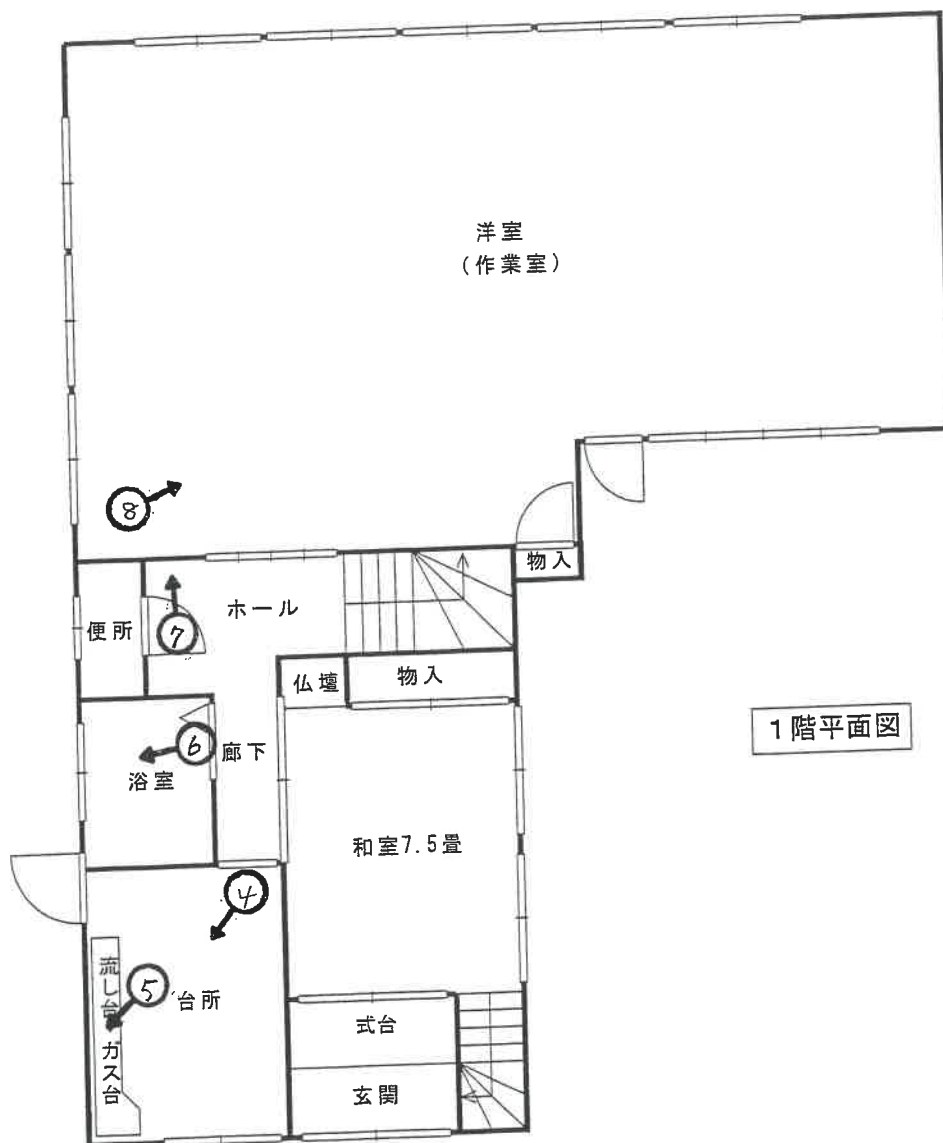
土地建物位置関係図	
事件番号	令和7年（ケ）第81号



※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/250

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第81号
物件番号	3主



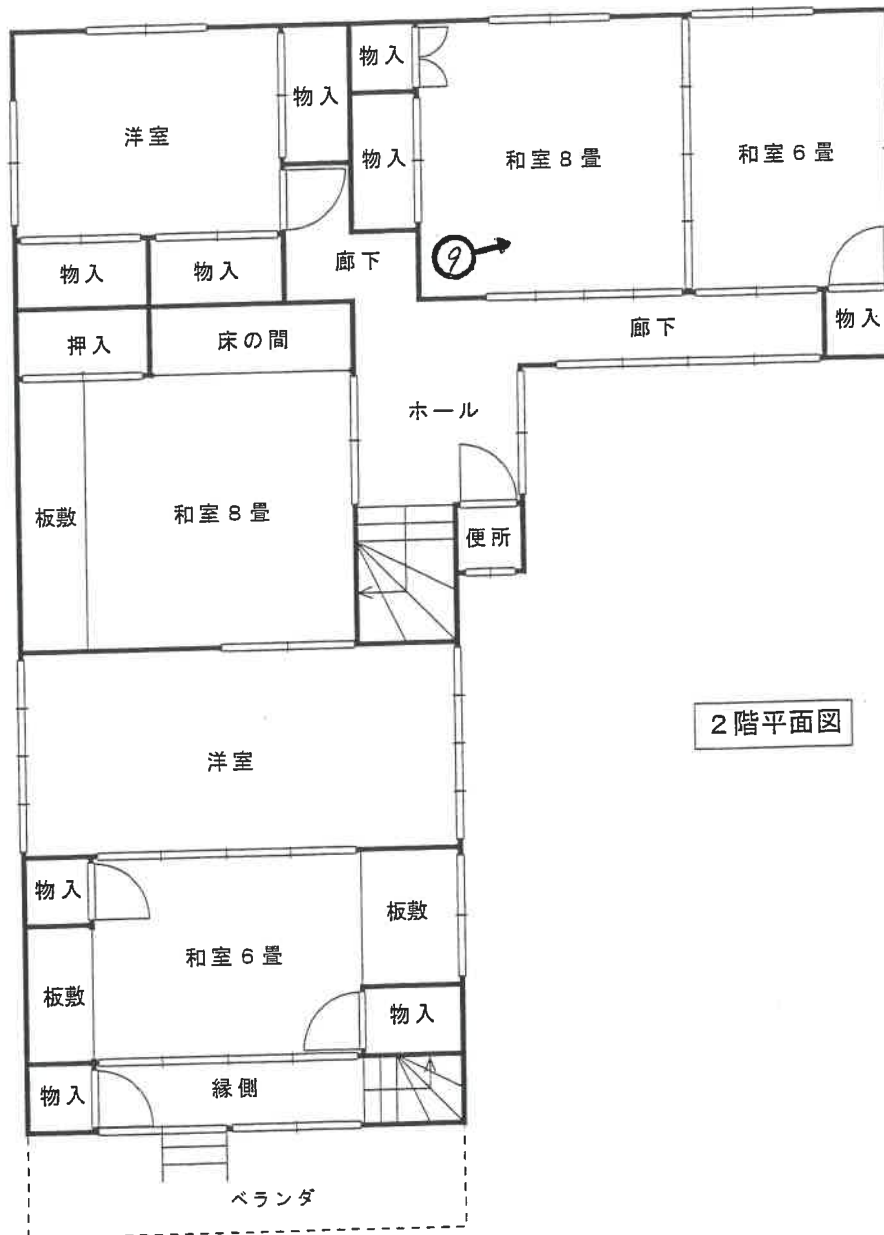
1階平面図

←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第81号
物件番号	3 主

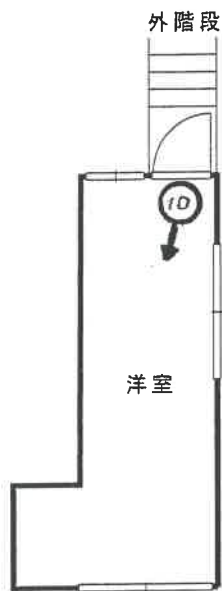


←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第81号
物件番号	3 未登記 1



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1／100



写真 1

物件3

物件3
未登記
附属建物1



写真 2

物件3

物件3
未登記
附属建物1



写真 3



写真 4

物件3



写真 5

物件3



写真 6

物件3



写真 7

物件3



写真 8

物件3



写真 9

物件3



写真10

物件3
未登記
附属建物1

求 意 見 書

長 尾 孝 一 殿

令和 8年 8月 3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 8月 3日

評価人

長尾孝一

物 件 目 録

1 所 在 古河市本町四丁目

地 番 7021番7

地 目 宅地

地 積 166.48平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分60分の1
共有者 D 持分60分の1
共有者 E 持分60分の1
共有者 F 持分20分の1
共有者 G 持分20分の1
共有者 H 持分20分の1

2 所 在 古河市本町四丁目

地 番 7021番8

地 目 宅地

地 積 31.94平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分16分の3
共有者 B 持分80分の1
共有者 C 持分240分の1
共有者 D 持分240分の1
共有者 E 持分240分の1
共有者 F 持分80分の1
共有者 G 持分80分の1
共有者 H 持分80分の1

3 所 在 古河市本町四丁目 7023番地2

家屋 番号 7023番2



物 件 目 録

種 類 工場 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 119.90平方メートル
2階 119.90平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 約11平方メートル

共有者	A	持分4分の3
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分60分の1
共有者	D	持分60分の1
共有者	E	持分60分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分20分の1
共有者	H	持分20分の1



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 81号
令和 7年12月16日 受 命
令和 8年 1月 9日 現地調査
令和 8年 1月22日 評 価
令和 8年 1月23日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長尾孝一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 3 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	公衆用道路
3	所 家 種 構 床 面 積 在 番 目 積 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり	住居表示 「古河市本町4-4-10」 居宅
	符 種 構 床 面 積 号 類 造 積		(附属建物) 未登記1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式 平家建 約11m ²

物 件 目 録

1 所 在 古河市本町四丁目
地 番 7021番7
地 目 宅地
地 積 166.48平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分60分の1
共有者 D 持分60分の1
共有者 E 持分60分の1
共有者 F 持分20分の1
共有者 G 持分20分の1
共有者 H 持分20分の1

2 所 在 古河市本町四丁目
地 番 7021番8
地 目 宅地
地 積 31.94平方メートル
共有者 A 持分16分の3
共有者 B 持分80分の1
共有者 C 持分240分の1
共有者 D 持分240分の1
共有者 E 持分240分の1
共有者 F 持分80分の1
共有者 G 持分80分の1
共有者 H 持分80分の1

3 所 在 古河市本町四丁目 7023番地2
家屋 番号 7023番2
種 類 工場 居宅
構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	119.90 平方メートル
	2 階	119.90 平方メートル

共有者	A	持分 4 分の 3
共有者	B	持分 20 分の 1
共有者	C	持分 60 分の 1
共有者	D	持分 60 分の 1
共有者	E	持分 60 分の 1
共有者	F	持分 20 分の 1
共有者	G	持分 20 分の 1
共有者	H	持分 20 分の 1

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）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線古河駅西口の南方約0.3km、「古河駅入口」バス停の南方約0.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、小売店舗、店舗併用住宅、有料駐車場等が混在する、駅に近い商住混在地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 商業地域※ 指定 80% 指定 400% 準防火地域 ※南側一部は第1種住居地域（60, 200）に指定されている。
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	物件1土地：南西側幅員約2.0m舗装私道※（本件物件2土地） ※建築基準法の道路に該当しないとのこと。ただし、位置の確定や近隣者の同意などの条件に合致すれば、従前から存する道路として建築基準法第42条第2項道路と認定できる可能性もあるとのこと。（古河市建築指導課調べ） 物件2土地：東側幅員約1.8m舗装市道（古河0367号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） ※セットバック減価は考慮不要と判断した。	
土地の利用状況等	物件1土地：物件3建物の敷地の用に供されている。 （物件3建物の法定地上権の成立を考慮して評価する） 物件2土地：公衆の通行の用に供されており、登記地目は宅地であるが、現況地目を公衆用道路と判定した。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり 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みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壤汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。当該リスク内在による減価要因は競売市場修正での考慮とした。	

特 記 事 項	1. 上水道について 物件の西方の市道に敷設されている水道管本管（DIP75φ）から分岐した連合管（VP20φ）からメーター径13mmφで引き込まれているとのこと。 2. 下水道について 下水道接続済みであり、受益者負担金も完納済みとのこと。 3. 再建築の可能性について 物件1土地に再建築するためには、物件1土地の前面道路（本件物件2土地）が建築基準法第42条第2項道路と認定できるか、又は、物件2土地を物件1土地の路地状敷地部分として東側市道との接道を確保する等により、接道義務を満たす必要があるとのこと。（古河市建築指導課調べ） 再建築が不可となるリスクを市場性修正で考慮する。 4. 建付減価について 物件1土地上の建物（本件物件3建物）は、建築後60年以上が経過しており、取壊しを含めた検討が必要であるため、建付減価として考慮した。 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れば、「この付近では、最悪の場合、洪水による浸水が発生してその深さが50センチメートルから3メートルになることが想定されています。これは床上浸水に相当する深さです。」とされている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和38年 8月31日新築 経過年数 62年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル塗・カラー鉄板張 内 壁 左官塗壁等 天 井 杉板竿縁天井・石膏ボード等 床 畳・板張等 設 備 電気・水道
床面積（現況）	1階：119.90㎡ 2階：119.90㎡ 計：239.80㎡ 法務局に建物図面が備付されていないとのことであるが、現況概測の結果、登記床面積と大きな差異を認めなかったため、評価数量として登記床面積を採用した。
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	建築後の経年劣化により内外部の大部分に要修理箇所がある。 屋根や軒天の破損、雨漏り跡、床沈み等が見られた。
建物の利用状況	建物共有者（A）が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	1. 建築台帳記載証明書より（建築計画概要書なし） 確認年月日：昭和38年1月25日 確認番号：第29号 主要用途：作業場併用住宅 工事種別：新築

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 約60年※ 経済的残存耐用年数 満了 ※公課証明書及び共有者の陳述等により推定した。
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 化粧合板張 天 井 化粧合板等 床 畳等 設 備 電気
床面積（現況）	約11㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て（高床式） 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	建築後の経年劣化により内外部の大部分に要修理箇所がある。
建物の利用状況	建物共有者（A）が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	外壁が主たる建物に接合しているが、内部はつながっておらず、独立した入口があるなど建物の独立性が認められたため附属建物と判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	52,100	0.99	166.48	0.80		6,870,000
2	52,100	0.40	31.94			170,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 古河-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.4/100 \times 100/102.0 \times 100/100.7 = 52,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件+1.0 環境条件+5.0 行政条件▲5.0

イ 個別格差：物件1 形状▲5 方位+4 物件2 道路供与減価▲60

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：6頁記載事由による。

オ 共有持分割合：物件2 60/240

② 物件3 (建物)

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	143,000	239.80		0.01	340,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数62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45%、残価率1%、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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} ×
 (1-観察減価45%) ÷ 0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記 1	143,000	約11		0.01	20,000

カ 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。

キ 現況延床面積 : 現況概測による。

ケ 現 価 率

経過年数60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30%、残価率1%、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1% + (1 - 1%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.01

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
3	340,000	20,000	360,000

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,870,000	0.50	法定地上権	3,440,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,870,000	-3,440,000		0.90	0.70	2,160,000
2	170,000			0.60	0.70	70,000
3	360,000	+3,440,000	1.00	0.90	0.70	2,390,000
一括価格（合計）						4,620,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、3：6頁記載事由による市場性の減退を考慮した。

物件2：共有持分のみの売却であることによる市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 古河-3

所 在：古河市中央町2丁目6566番2

「中央町2-5-26」

地 目：宅地

価 格：53,300円／㎡（対前年変動率 0.38%）

位 置：古河、750m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西 3.6m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

地積測量図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図

良瀬第一貯水池
(谷中湖)

地価公示標準地

物件

縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

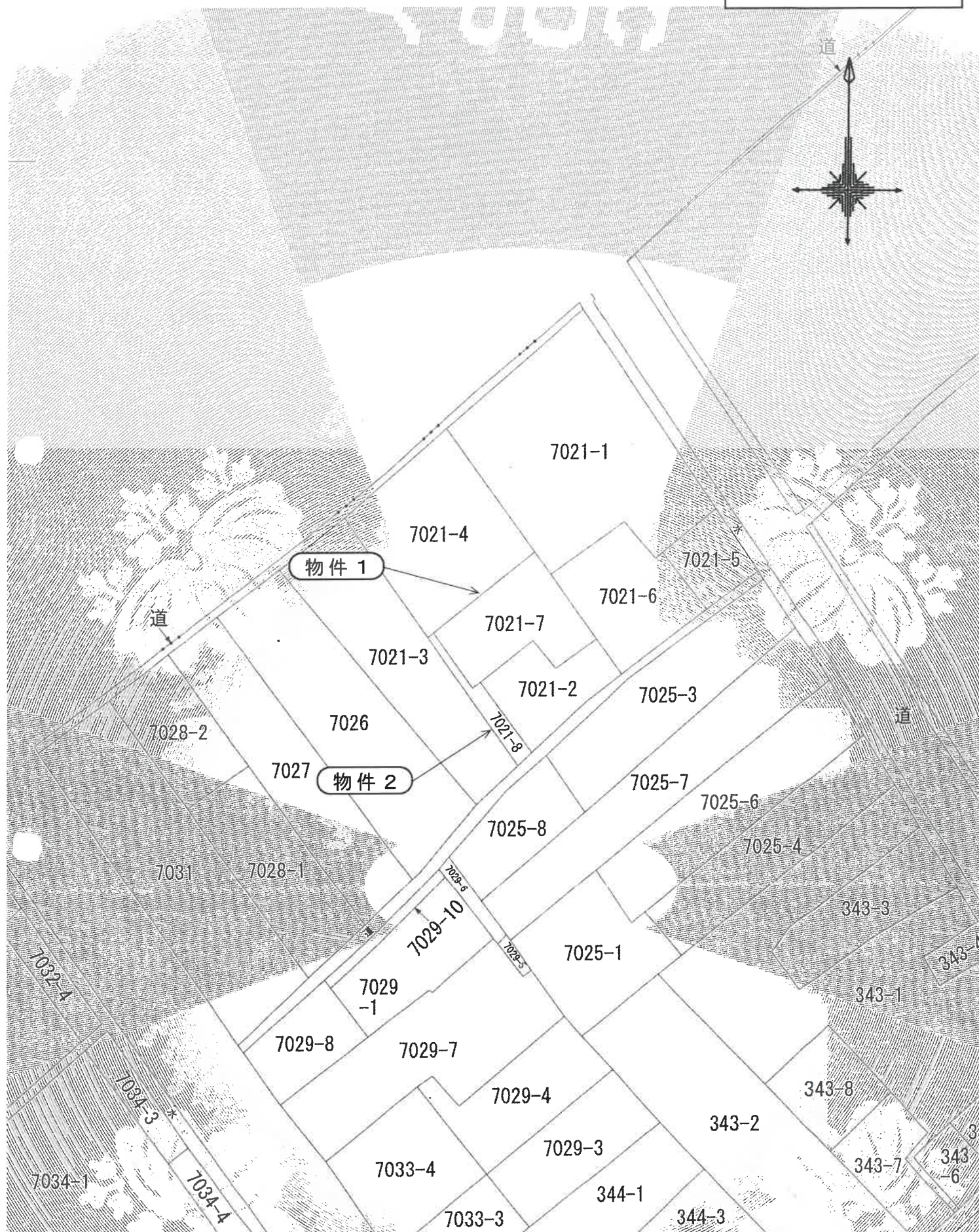


二丁目

市立古河第二小学校

令和7年(ケ)第81号

本町四丁目



縮尺 1 / 600

地積測量図写

源納)

新 地積測量図

新

後

7021-2

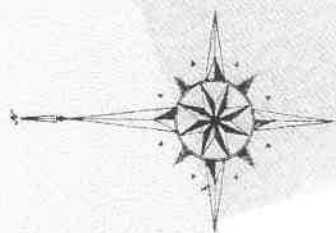
7021-7₂

地番

土地の所在 古河市本町4丁目

C04907

測量図



7021-1

7021-6

7021-4

物件 1

地番	底辺	高さ	積算面積
1	12.98	6.72	87.2256
2	16.56	8.26	136.7856
3	10.53	2.70	28.4310
4	6.62	6.45	53.0130
5	7.73	3.56	27.5188
合計			332.9740
面積			166.48700
地積			166.48700

京 湾 産

(A) 7021-2

7021-3

7025-3

地番	公積	合計面積	地積
1	183.3830000	183.3830000	183.3830000
2	166.4870000	166.4870000	166.4870000
合計			349.8700000

地番	底辺	高さ	積算面積
1	12.98	6.72	87.2256
2	16.56	8.26	136.7856
3	10.53	2.70	28.4310
4	6.62	6.45	53.0130
5	7.73	3.56	27.5188
合計			332.9740
面積			166.48700
地積			166.48700

縮尺 1/250

申請人

3年11月7日(作製)

作製者

A3をA4に縮小

(中略)

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7年9月3日

水戸地方裁判所

登記官

地積測量図写

登記年月日：平成4年1月24日

C04908

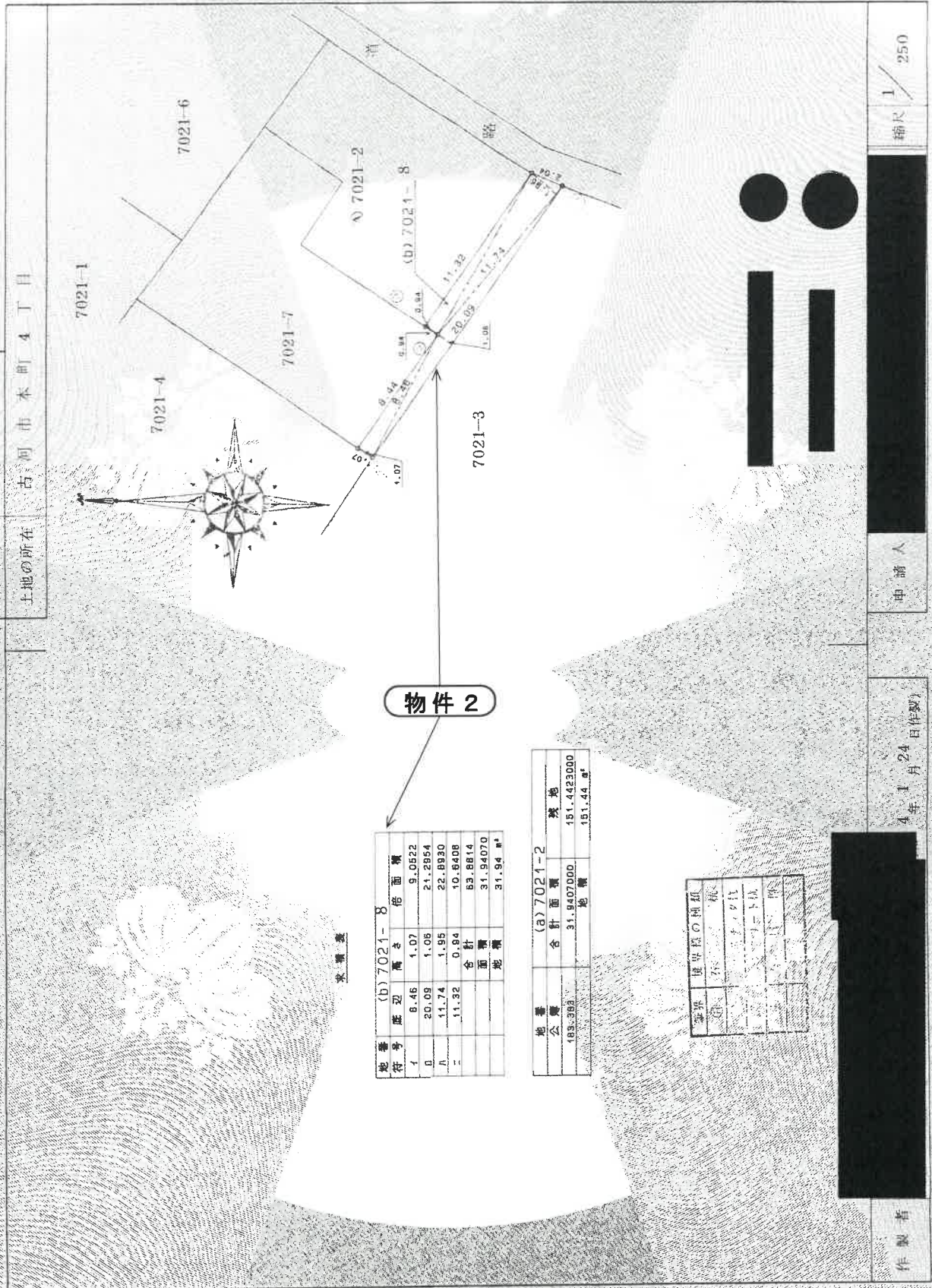
整理番号

7021-2 後

地番 7021-2-8

地積測量図

土地の所在 古河市本町4丁目



縮尺 1/250

申請人

4年1月24日(作製)

作製者

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局下妻支局管轄)

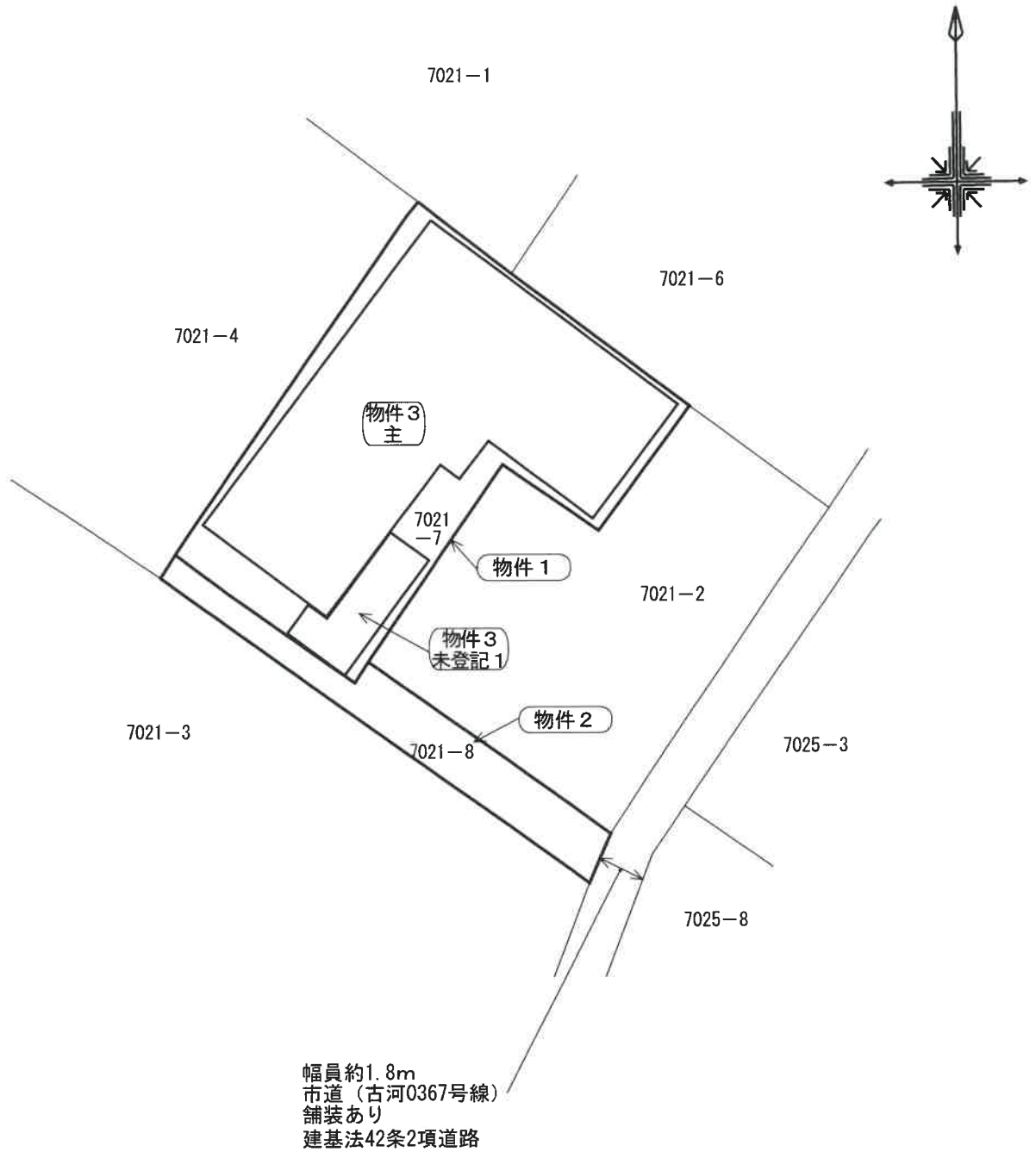
令和7年9月3日

水戸地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図

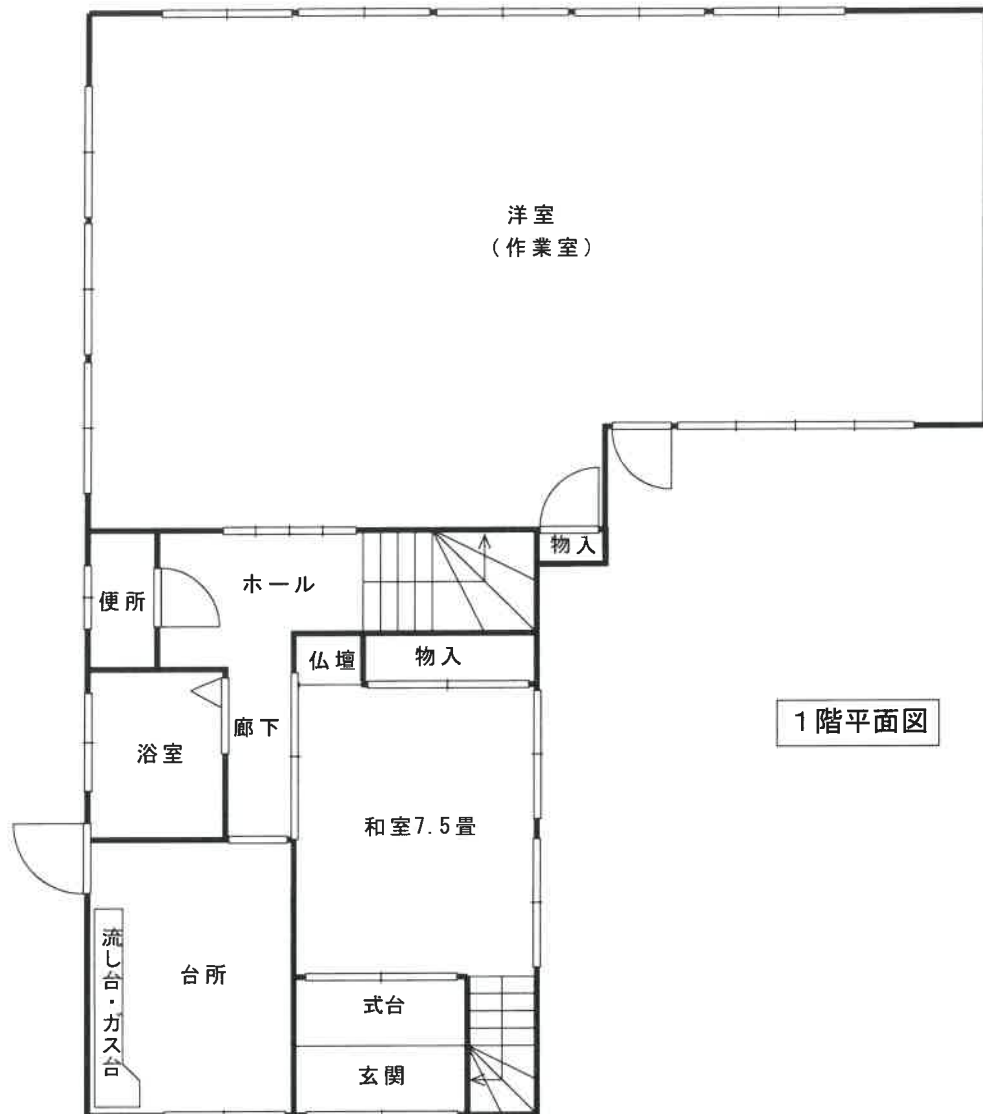
事件番号 令和7年（ケ）第81号



※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/250

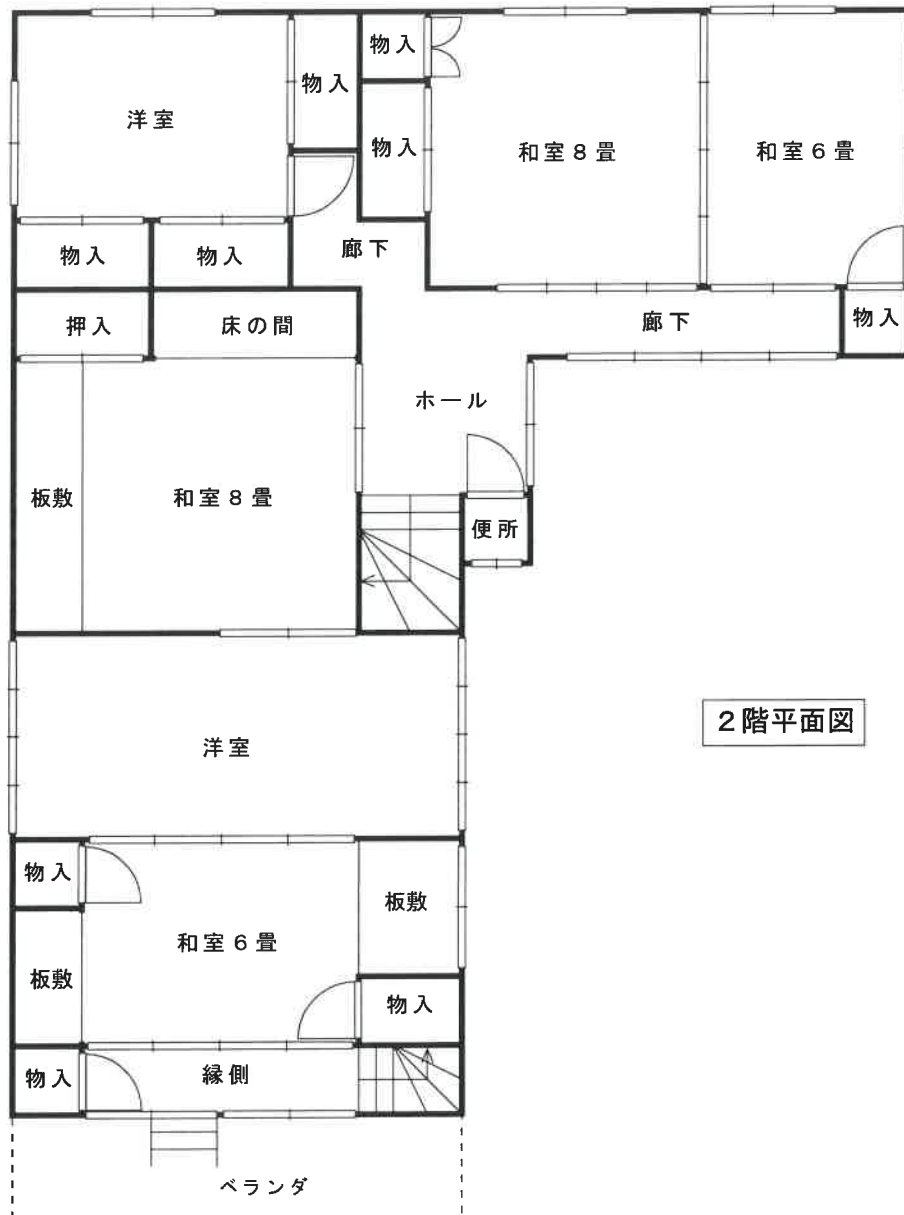
建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第81号
物件番号	3主



※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

建 物 間 取 図	
事件番号	令和7年(ケ) 第81号
物件番号	3 主

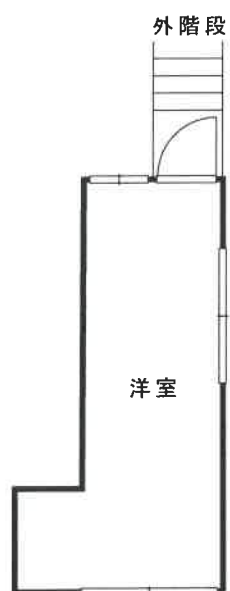


2階平面図

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第81号
物件番号	3 未登記 1



※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100