

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月30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11月18日から 令和 8年11月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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12月 4日から 令和 8年12月 4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10月30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）
1～4	9,810,000 7,848,000	一括	1,962,000	123,379	36,374
1	1,120,000				
2	5,580,000				
3	1,220,000				
4	1,890,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 古河市中心中央町三丁目
地 番 5741番2
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル
- 2 所 在 古河市中心中央町三丁目
地 番 5745番
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル
- 3 所 在 古河市中心中央町三丁目 5745番地
家屋 番号 5745番
種 類 店舗 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.36平方メートル
2階 115.44平方メートル
- 4 所 在 古河市中心中央町三丁目 5745番地、5741番地2
家屋 番号 5745番の2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.49平方メートル
2階 44.49平方メートル
(附属建物)



令和 7 年 (ケ) 第 9 2 号
令和 7 年 (ヌ) 第 3 5 号

物 件 目 録

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 煉瓦造瓦葺 2 階建

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

(現況)

構 造 煉瓦造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者株式会社関善商店及びAが占有している。同人は本件所有者株式会社関善商店の代表者である。

【物件番号4】

本件所有者A及び株式会社関善商店が占有している。同社の代表者は本件所有者Aである。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番5741番1）との境界が不明確である。

《 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 古河市中心町三丁目
地 番 5741番2
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 古河市中心町三丁目
地 番 5745番
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 古河市中心町三丁目 5745番地
家屋 番号 5745番
種 類 店舗 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.36平方メートル
2階 115.44平方メートル

所有者 株式会社関善商店

4 所 在 古河市中心町三丁目 5745番地、5741番地2
家屋 番号 5745番の2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建



令和 7年(ケ)第 92号
令和 7年(ヌ)第 35号

物 件 目 録

床 面 積 1階 44.49平方メートル
 2階 44.49平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 煉瓦造瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.78平方メートル
 2階 42.78平方メートル

(現況)

構 造 煉瓦造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

所有者 A



令和7年（ケ）第92号
令和7年（ヌ）第35号
令和7年12月18日受理
令和8年1月**23**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

令和 7年(ケ)第 92号
令和 7年(ヌ)第 35号

物 件 目 録

1 所 在 古河市中央町三丁目
地 番 5741番2
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 古河市中央町三丁目
地 番 5745番
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 古河市中央町三丁目 5745番地
家屋 番号 5745番
種 類 店舗 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.36平方メートル
2階 115.44平方メートル

所有者 株式会社関善商店

4 所 在 古河市中央町三丁目 5745番地、5741番地2
家屋 番号 5745番の2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建

(1 枚目)

令和 7年(ケ)第 92号
令和 7年(ヌ)第 35号

物 件 目 録

床 面 積 1階 44.49平方メートル
 2階 44.49平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 煉瓦造瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.78平方メートル
 2階 42.78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三丁目1番41号	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を 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

(3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三丁目1番41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4			
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(符号3)) ☐ 種類: ☒ 構造:煉瓦造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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: 10px;"> 種類: 構造: 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を 倉庫 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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
(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件3建物の敷地部分、約 348.46 m ² ）	
占有者	☒ 債務者（株式会社関善商店） ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（占有者会社代表者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成3年5月25日（物件3建物の所有権取得年月日）	
最初の契約等	契約日	平成3年5月25日頃
	期間	平成3年5月25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
（5枚目）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件 1, 2 及び 4 の所有者、物件 3 所 有者会社の代表者)</p>	<p>1 物件 3 の建物は、債務者の株式会社関善商店の所有です。同社が店舗として使用しています。また、居宅部分は、私が家族と一緒に住居として使用しています。居宅として使用することについては、会社と代表者の関係なので家賃等の金銭のやり取りはありません。</p> <p>2 物件 4 の建物は、私の所有です。主である建物を主に私が、附属建物を主に株式会社関善商店が、それぞれ倉庫として使用しています。株式会社関善商店が倉庫として使用することについては、会社と代表者の関係なので家賃等の金銭のやり取りはありません。</p> <p>3 物件 3 の建物の敷地として、私が所有者する物件 2 の土地を使用することについては、会社と代表者の関係なので、地代等の金銭のやり取りはありません。</p> <p>4 物件 3 の建物について、台風等の時に雨漏りするところがあります。シロアリ被害は、現在はないと思います。</p> <p>5 物件 4 の主である建物について、地震で外壁等に亀裂があります。また、附属建物の屋根は、地震で瓦が落ちたので、トタン葺きに修繕しています。</p> <p>6 土地の境界について、物件 1 土地の西側部分が越境されて、隣地所有者に使用されていると思います。先代の時に使用を黙認していたことがありましたが、今後、境界で問題が生じる可能性があります。</p> <p>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。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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ないし5枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件3の建物について、経年相当の損傷箇所があったほか、外壁や内壁クロスの亀裂、雨漏り跡、木戸の破損箇所があった。
- 4 物件4の主である建物について、経年相当の損傷のほか、外壁に甚大な亀裂が複数箇所見られた。また、物件4附属建物符号3について、経年相当の損傷が見られた。
- 5 物件1の土地の西側部分が越境され、使用されている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

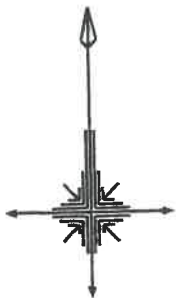
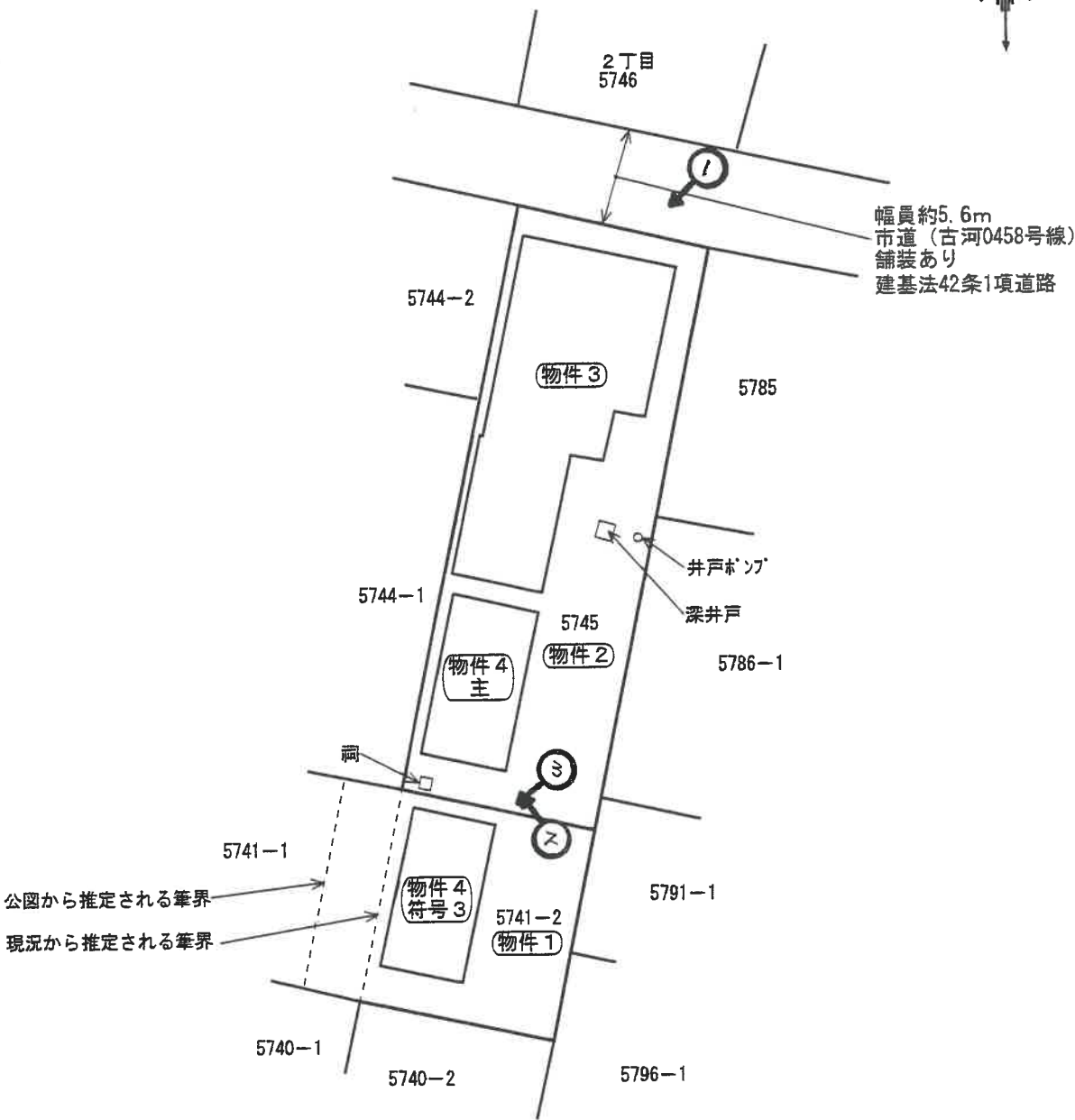
(7枚目)

(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18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7年12月19日(金) 15:15-15:30	物件所在地	■物件確認 ■Aから聴取 ■写真撮影
令和7年12月23日(火) 11:08-11:18	水戸地方法務局下妻支局	土地閉鎖登記簿謄本交付申請、取得
令和8年1月9日(金) 14:00-15:30	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() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>☐ 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。</p> <p>☐ 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。</p> <p>☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

土地建物位置関係図	
事件番号	令和7年（ケ）第92号 令和7年（ヌ）第35号

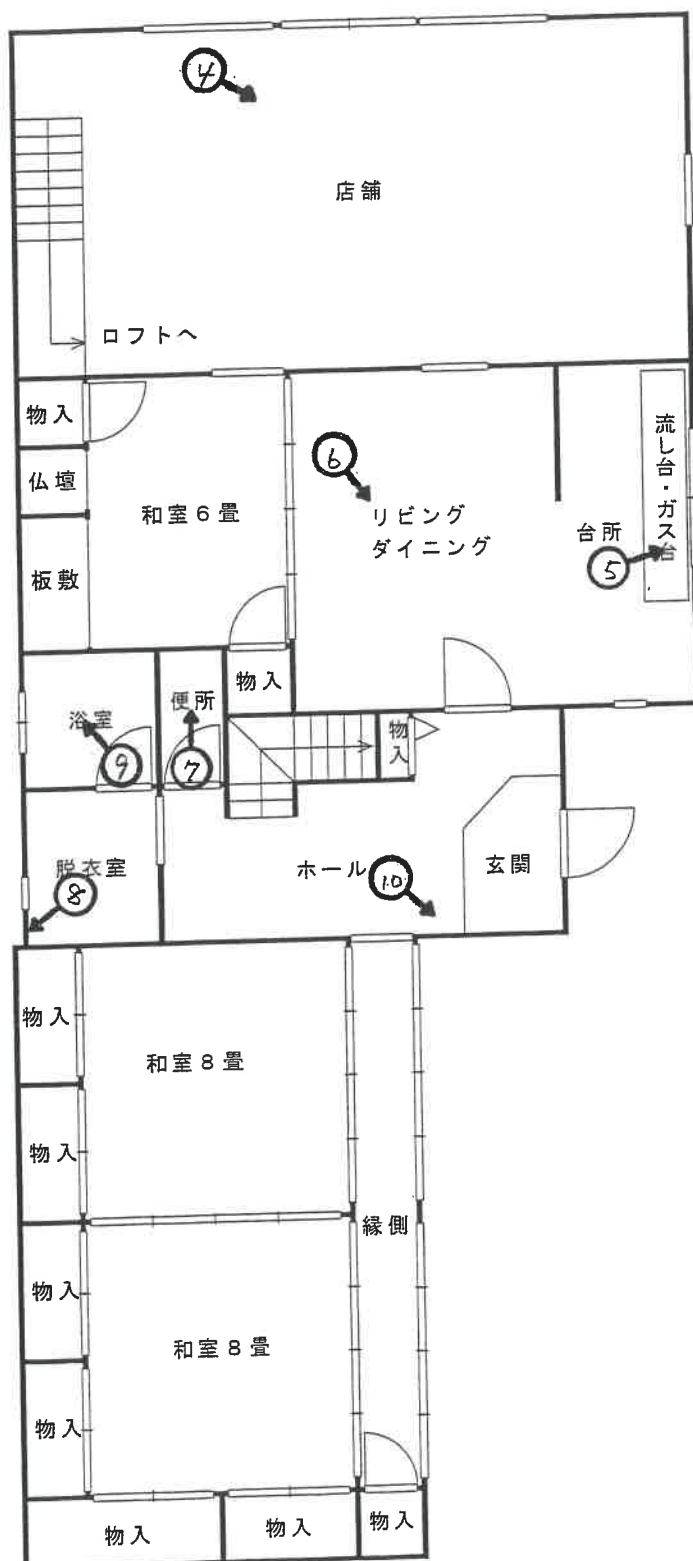


←○写真撮影位置方向

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

縮尺 約1／400

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第92号 令和7年(ヌ)第35号
物件番号	3



1 階平面図

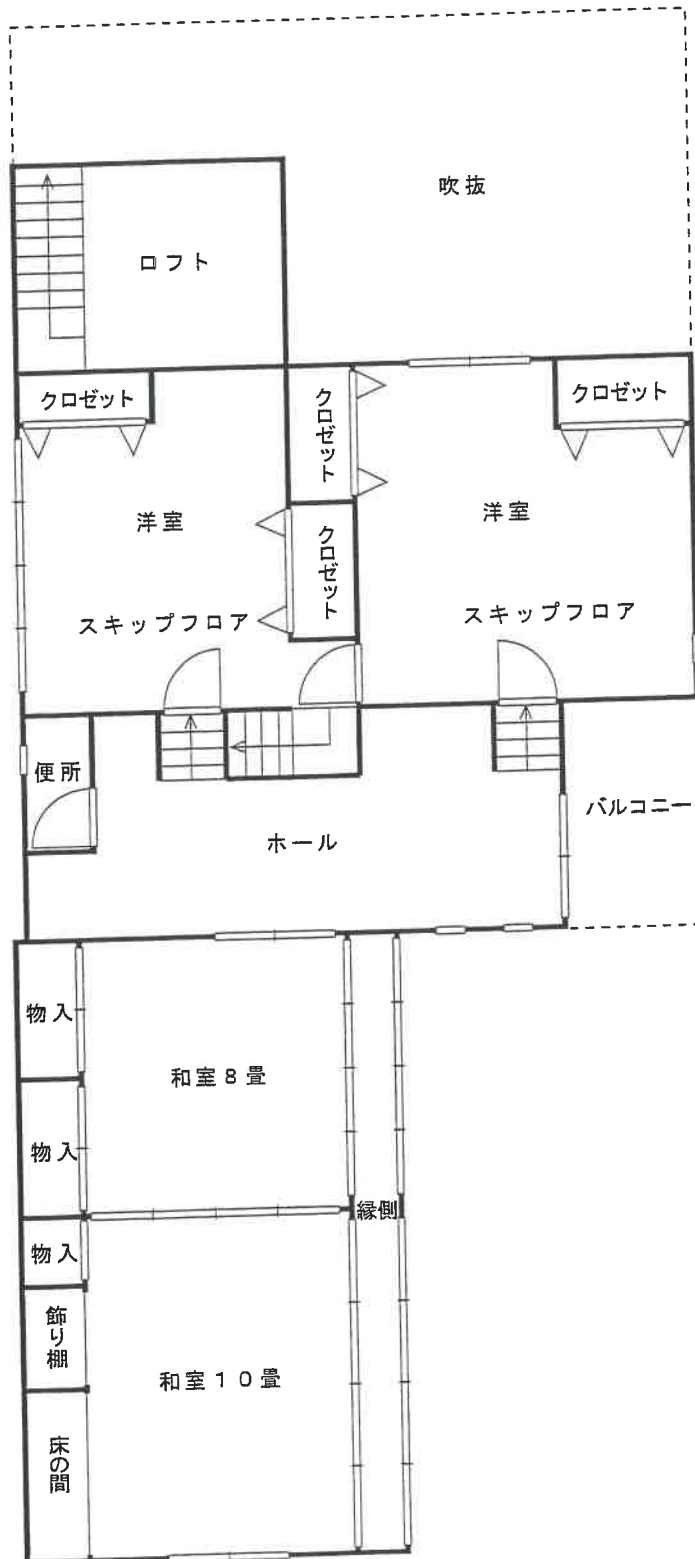
←○写真撮影位置方向

※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92号 令和7年(ヌ) 第35号
物件番号	3



2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

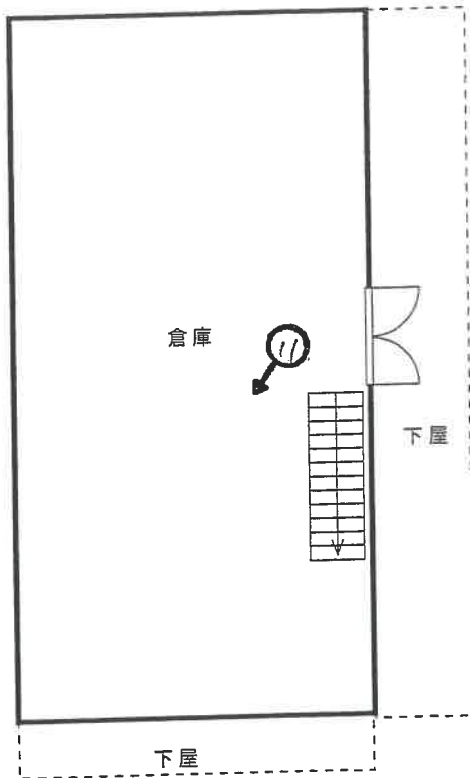
建物間取図

事件番号

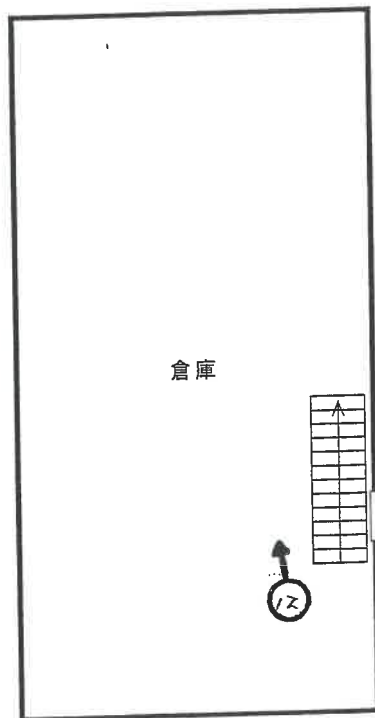
令和7年(ケ) 第92号
令和7年(ヌ) 第35号

物件番号

4 主



1階平面図



2階平面図

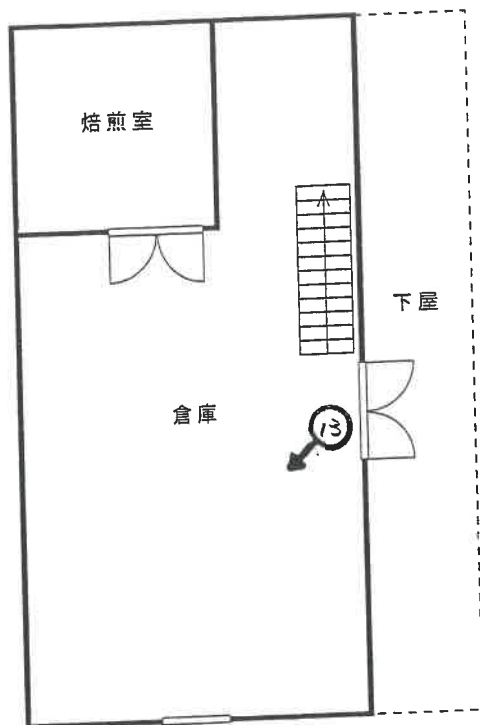
←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

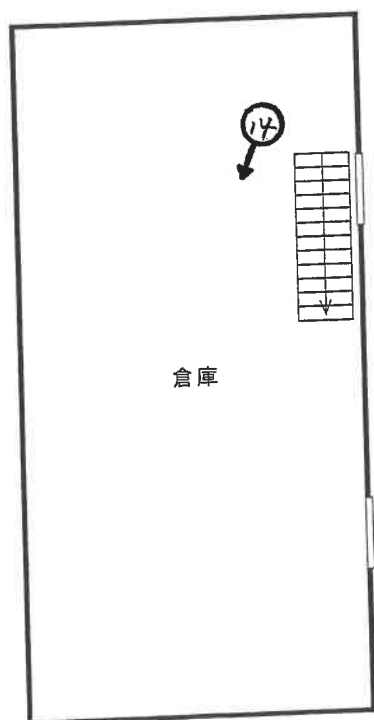
縮尺約 1/100

建物間取図

事件番号	令和7年(ケ)第92号 令和7年(ヌ)第35号
物件番号	4 符号 3



1階平面図



2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

写真 1

物件3



写真 2

物件4





写真 3

物件4
附属建物
符号3



写真 4

物件3

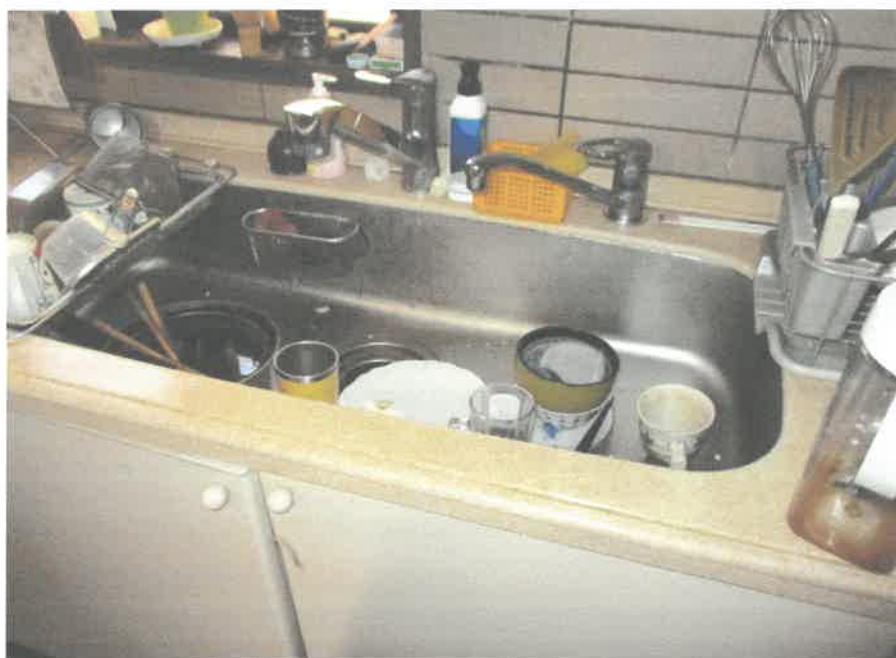


写真 5

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



写真11

物件4



写真12

物件4

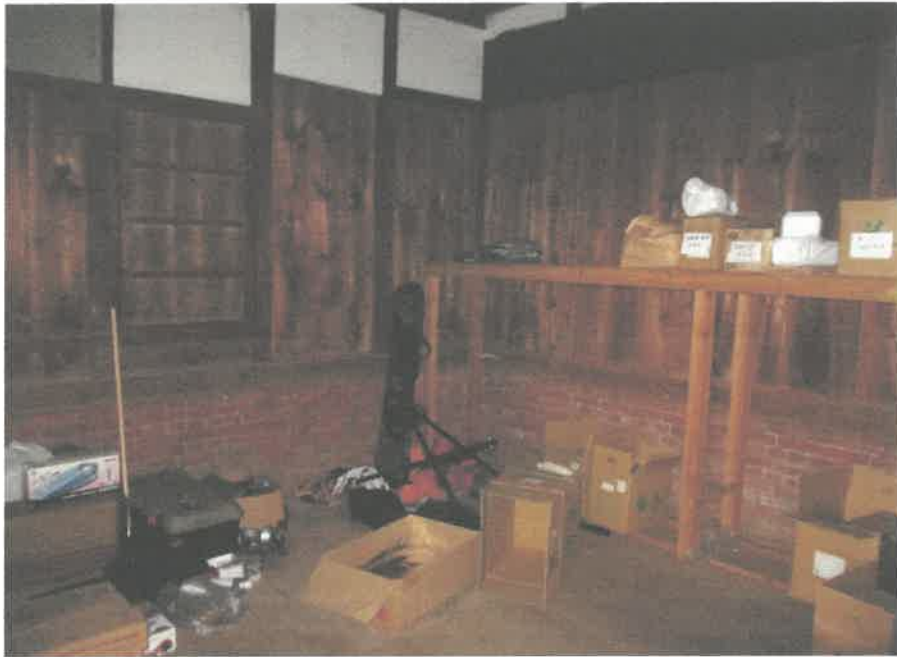


写真13

物件4
附属建物
符号3



写真14

物件4
附属建物
符号3

令和 7年（ケ）第 92号
令和 7年（ヌ）第 35号
令和 7年12月18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 9, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5, 5 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 8 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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、2の土地価格は物件3、4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、4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	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	住居表示 「古河市中央町3-1-41」
4	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	住居表示 「古河市中央町3-1-41」
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 3 別紙物件目録記載のとおり	煉瓦造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

令和 7年(ケ)第 92号
令和 7年(ヌ)第 35号

物 件 目 録

1 所 在 古河市中心中央町三丁目
地 番 5741番2
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 古河市中心中央町三丁目
地 番 5745番
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 古河市中心中央町三丁目 5745番地
家屋 番号 5745番
種 類 店舗 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.36平方メートル
2階 115.44平方メートル

所有者 株式会社関善商店

4 所 在 古河市中心中央町三丁目 5745番地、5741番地2
家屋 番号 5745番の2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建

令和 7 年（ケ）第 9 2 号
令和 7 年（ス）第 3 5 号

物 件 目 録

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

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 煉瓦造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 2 . 7 8 平方メートル
2 階 4 2 . 7 8 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）

位 置 ・ 交 通	J R 宇都宮線古河駅西口の南西方約0.7km、「古河1丁目」バス停の西方約70mに位置する。	
付 近 の 状 況	店舗、医院、一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商住混在地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法22条・23条区域
画 地 条 件	<p>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。</p> <p>物件1土地の西側の筆界に争いがあり、現況から推定される筆界を基準とした場合、規模（地積）は登記面積にほぼ一致するが、公図から推定される筆界を基準とした場合、規模（地積）は登記面積より30%程度大きいと思われる。</p> <p>いずれも確定測量の成果ではないため、評価数量としては登記面積を採用することとする。</p> <p>将来的に係争の可能性があるため、市場性修正で考慮する。</p> <p>物件2土地については、規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。</p>	
接面道路の状況	北側幅員約5.6m舗装市道（古河0458号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	<p>物件1、2土地を一体として物件3、4建物の敷地の用に供されている。</p> <p>（物件3建物につき土地使用借権を考慮し、物件4建物につき法定地上権の成立を考慮して評価する）</p> <p>各建物の敷地面積は、各建物（附属建物を含む）の1階床面積比を基準とした推定敷地範囲による。</p>	
供 給 処 理 施 設	<p>上水道 不明 ガ ス なし 下水道 あり</p> <p>（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。</p>	
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	<p>1. 上水道について 北側市道（古河0458号線）に水道管本管（DIP100φ）が敷設されており、当該本管から、北側隣地（中央町2丁目5746番）に設置された水道メーター（13mmφ）を経由して、道路を横断して物件2土地に引き込まれているとのこと。特殊な引込経路であり、引き直しが必要になるリスクがあるとのこと、詳細は古河市水道課に問い合わせされたいとのこと。 土地価格で減価要因として考慮する。</p> <p>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。</p> <p>3. 各建物の敷地面積について 物件3建物：物件2土地の内、約348.46㎡（イ） 物件4建物：物件2土地の内、約64.76㎡（ロ）及び物件1土地全部138.84㎡、合計約203.60㎡</p> <p>4. 占有者及び占有権原等について 占有範囲：一部（物件3建物の敷地部分） 占有者：債務者（株式会社関善商店） 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成3年5月25日（物件3建物の所有権取得年月日） 最初の契約等 契約日：平成3年5月25日頃 期間：平成3年5月25日から期間の定めなし 契約等当事者 貸主：所有者 借主：占有者</p> <p>5. 建付減価について 物件1、2土地上の建物（本件物件3、4建物）は、建築後約75～110年程度経過していると考えられ、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。</p> <p>6. 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5メートルから10メートルになることが想定されています。」とされている。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和26年月日不詳新築※ 経過年数 約75年 経済的残存耐用年数 満了 ※関係者の陳述及び閉鎖登記簿謄本等から推定した。 建築年月日(登記記載) 平成 3年 2月19日増築1 経過年数 35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 モルタル塗吹付仕上 内 壁 ビニールクロス・左官塗壁等 天 井 杉板竿縁天井・ビニールクロス等 床 畳・合板フローリング等 設 備 電気・水道
床面積（現況）	1階：149.36㎡ 2階：115.44㎡ 計：264.80㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 店舗・居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 外壁の亀裂、内壁クロスの亀裂、雨漏り跡、木戸の破損箇所等が見られた。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が、本建物を店舗 居宅として使用している。
特 記 事 項	1. 建築計画概要書記載事項（増築分） 確認年月日：平成2年10月8日 確認番号：第359号 主要用途：店舗併用住宅（茶店） 工事種別：増築

(物件4)

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 年月日不詳新築 経過年数 約110年※ 経済的残存耐用年数 満了 ※所有者の陳述及び閉鎖登記簿謄本等から推定した。
仕 様	構造 土蔵造瓦葺2階建 屋根 瓦 葺 外壁 漆喰塗 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設備 なし
床面積（現況）	1階：44.49m ² 2階：44.49m ² 計：88.98m ²
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施工 普通
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。 特に、外壁に甚大な亀裂が複数個所見られ、老朽化が著しい。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が、本建物を倉庫として使用している。
特記事項	なし

(附属建物3)

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110年※ 経済的残存耐用年数 満了 ※所有者の陳述及び閉鎖登記簿謄本等から推定した。
仕 様	構造 煉瓦造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 レンガ積 内壁 板張 天井 天井材による仕上なし 床 板張 設備 なし
床面積（現況）	1階：42.78㎡ 2階：42.78㎡ 計：85.56㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施工 普通
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	建物所有者及びその他の者が、本建物を倉庫として使用している。
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2-イ, 2-ロ (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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	53,500	0.77	138.84	0.70		4,000,000
2-イ	53,500	0.77	約348.46	0.70		10,050,000
2-ロ	53,500	0.77	約64.76	0.70		1,870,000

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
 $53,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/102.0 \times 100/98.0 = 53,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2

◇地域格差：街路条件▲2.0

イ 個別格差：物件1、物件2 画地条件(間口・奥行の関係▲15)環境条件(供給処理施設の状態▲10)

ウ 地積：登記記載の地積及びその按分値。

エ 建付減価：6頁記載事由による。

② 物件3, 4 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	220,000	264.80		0.02	1,170,000

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

(新築時部分)経過年数75年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合39%

(増築部分1)経過年数35年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合61%
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

・ 現価率 = $[\text{残価率}3\% + (1-3\%) \times \{(\text{新築時部分経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{新築時部分経済的全耐用年数}25.0\text{年} \times \text{構成割合}39\%) + (\text{増築部分1経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{増築部分1経済的全耐用年数}25.0\text{年} \times \text{構成割合}61\%)\}] \times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.02$

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
4	154,000	88.98		0.01	140,000

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110年、経済的全耐用年数30.0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2%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1-2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.01$$

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
3	176,000	85.56		0.02	300,000

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：登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数110年、経済的全耐用年数30.0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20%、残価率2%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1-2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.02$$

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
4	140,000	300,000	440,000

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	4,000,000	0.50	法定地上権	2,000,000
2-イ	10,050,000	0.10	使用借権	1,010,000
2-ロ	1,870,000	0.50	法定地上権	940,000

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	4,000,000	-2,000,000		0.80	0.70	1,120,000
2-イ	10,050,000	-1,010,000		0.80	0.70	5,060,000
2-ロ	1,870,000	-940,000		0.80	0.70	520,000
3	1,170,000	+1,010,000	1.00	0.80	0.70	1,220,000
4	440,000	+2,940,000	1.00	0.80	0.70	1,890,000
一括価格（合計）						9,810,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：5頁記載事由及び用途の特殊性による市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 古河-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／m²（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：132m²

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

建物図面・各階平面図写

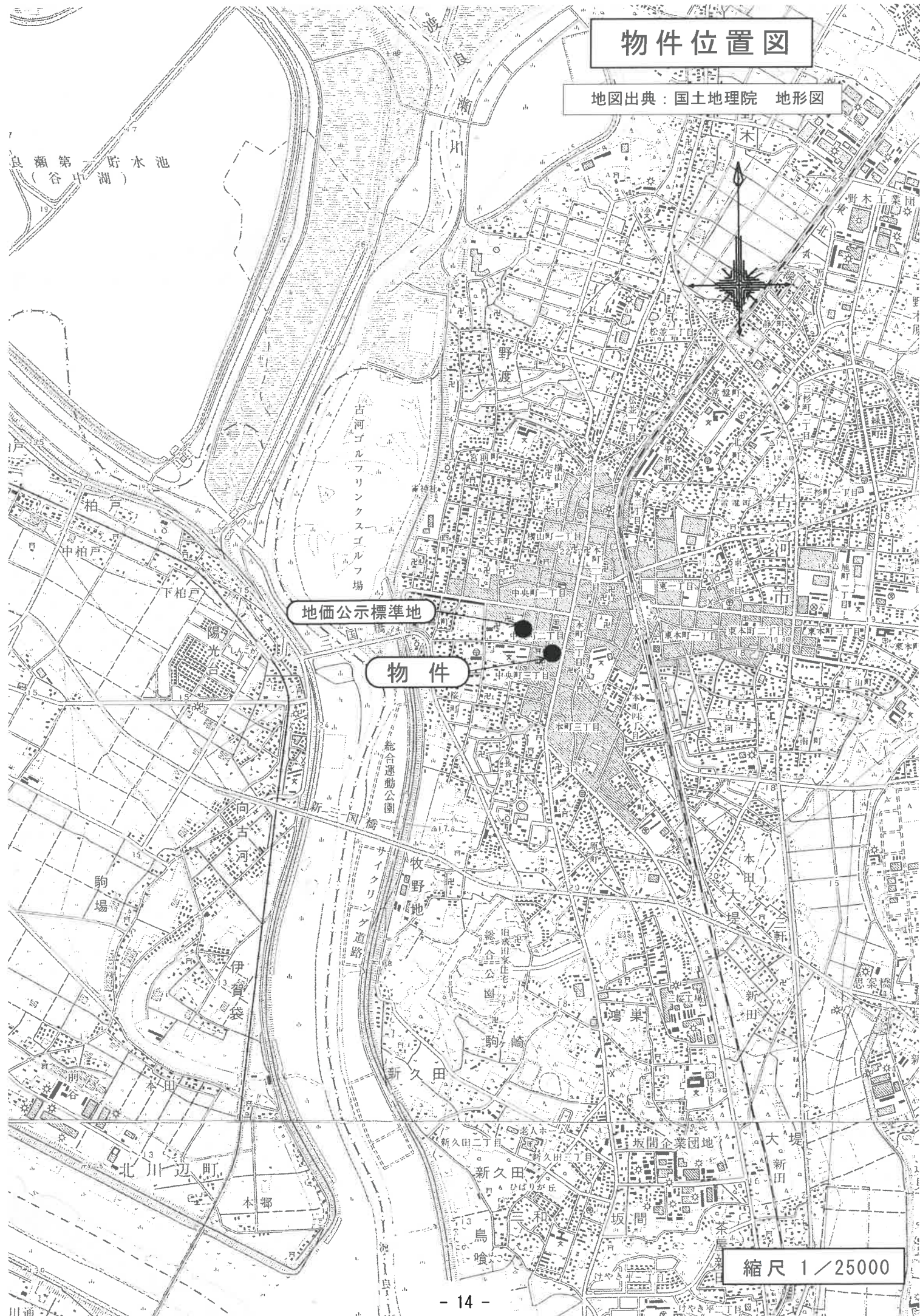
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図



縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

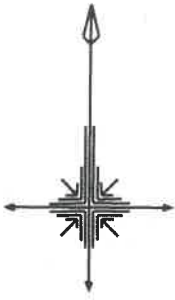
中央町三丁目

学校

令和7年(ㄱ)第92号

下目

公 函 写



縮尺 1/600

登記年月日：平成4年1月28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。
令和7年10月1日 水戸地方方法務局下妻支局 登記官

図面番号

002982

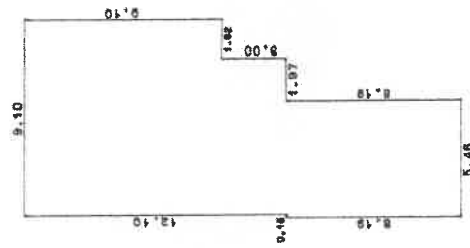
各階平面図

家屋番号 5745

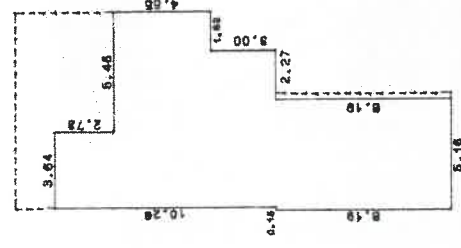
建物図面 各階平面図

建物の所在 古河市中央町3丁目5745番地

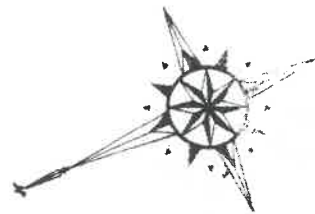
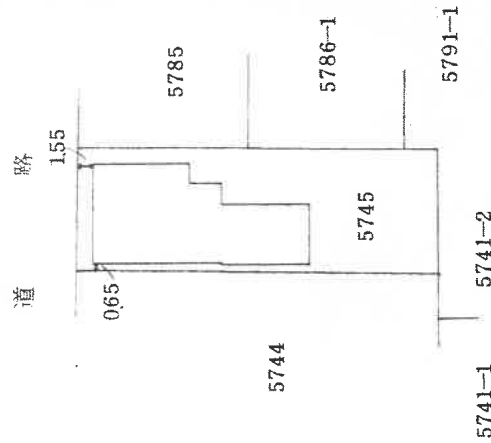
1階



2階



物件 3



A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会所属) H.4.1.28

登記年月日：平成14年7月9日

整理番号 002983

各階平面図

家屋番号 5745の2

建物各階平面図

建物の所在 古河市中央町三丁目5745番地,5741番地2

1階2階 (各階同型)



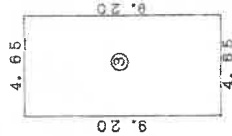
求積表

4.80 x 9.27 = 44.4960000

床面積 44.49 m²

物件 4

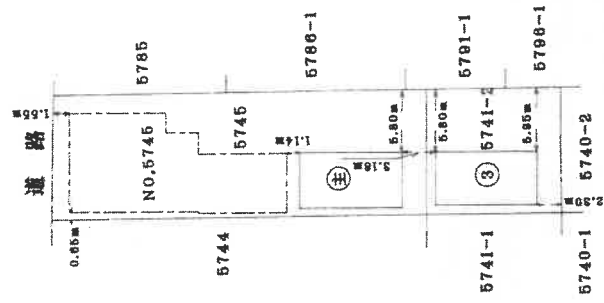
1階2階 (各階同型)



求積表

4.65 x 9.20 = 42.7800000

床面積 42.78 m²



A3をA4に縮小

(日量第12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

平成十四年七月九日 登記簿納付

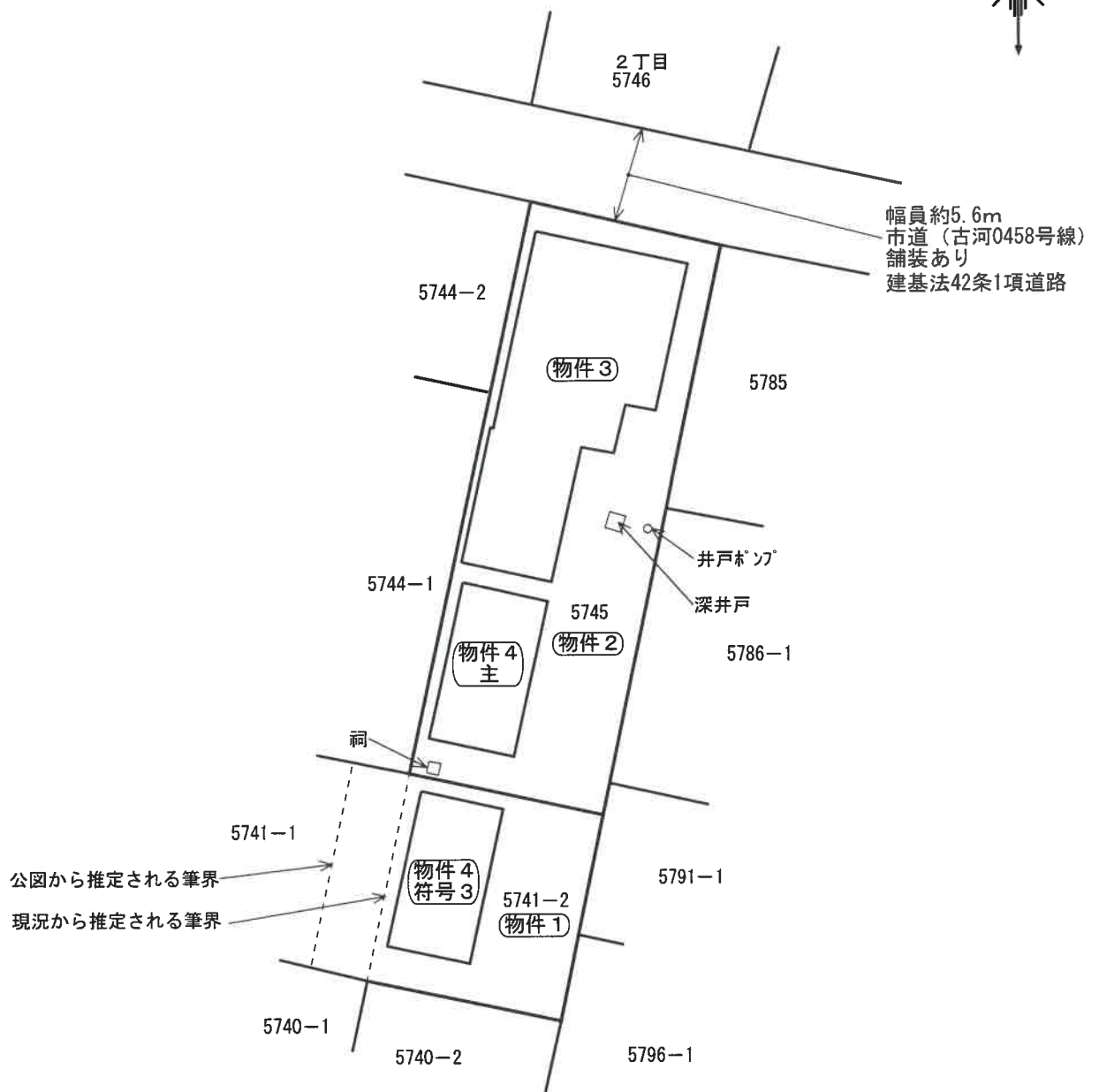
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月1日 水戸地方裁判所下妻支部

登記官

土地建物位置関係図

事件番号

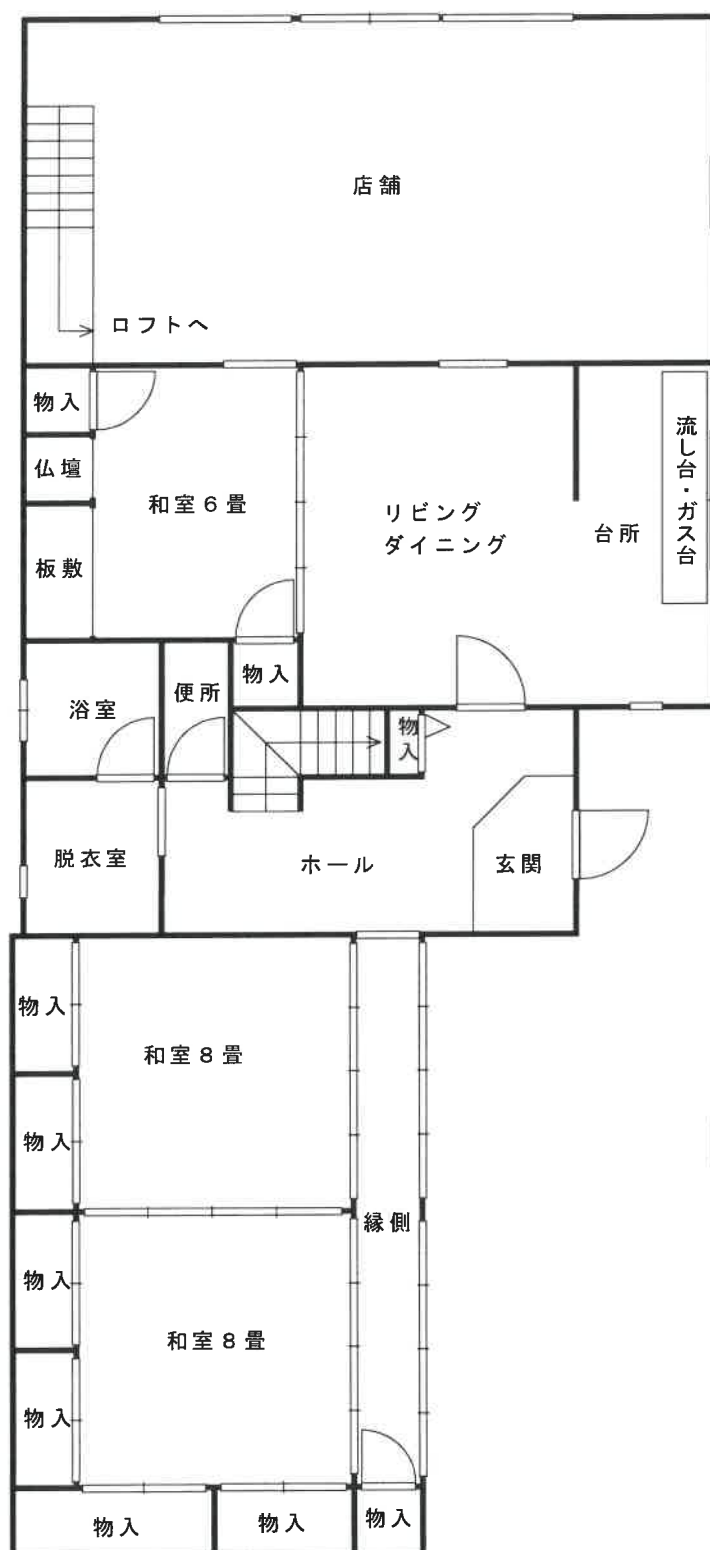
令和7年（ケ）第92号
令和7年（ヌ）第35号



※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1/400

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第92号 令和7年(ヌ)第35号
物件番号	3

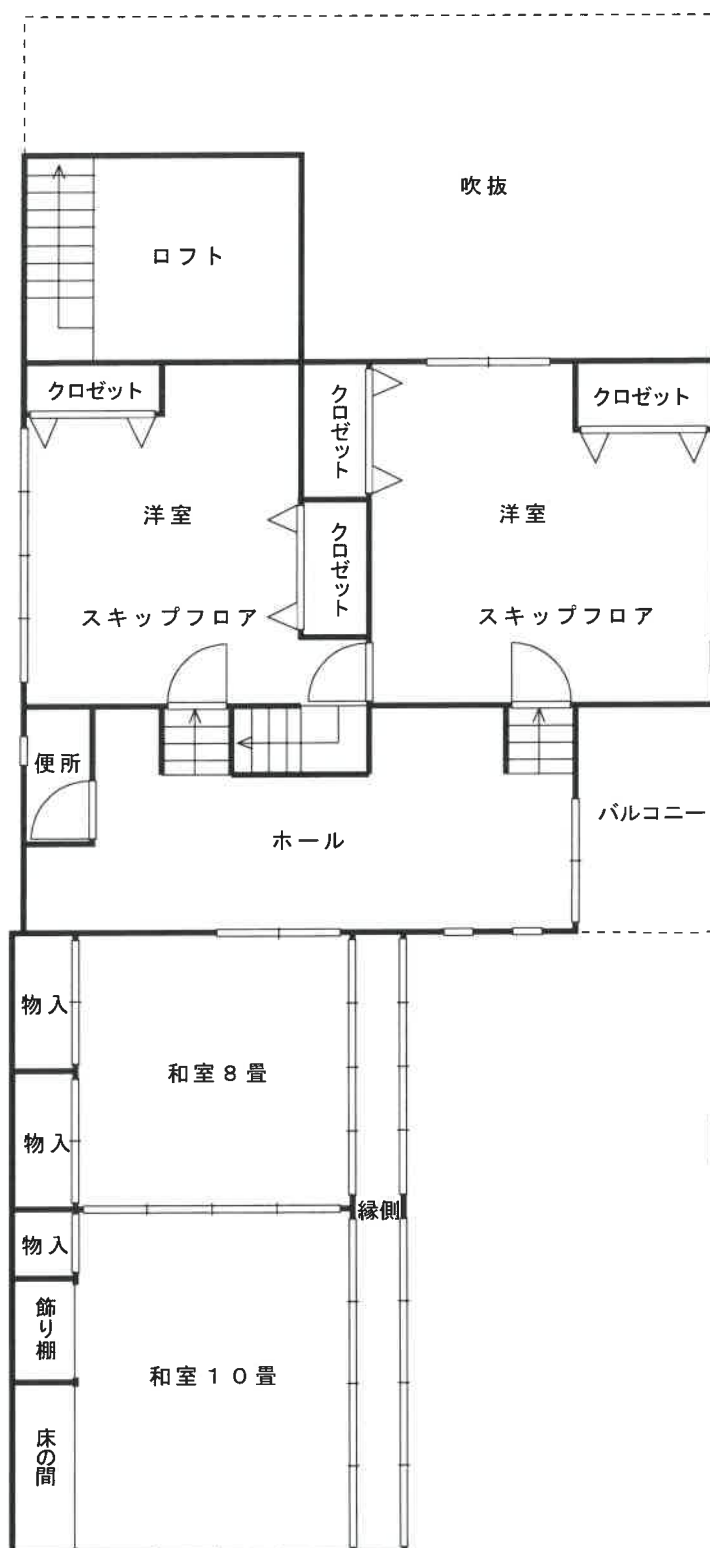


1階平面図

※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92号 令和7年(ヌ)第35号
物件番号	3

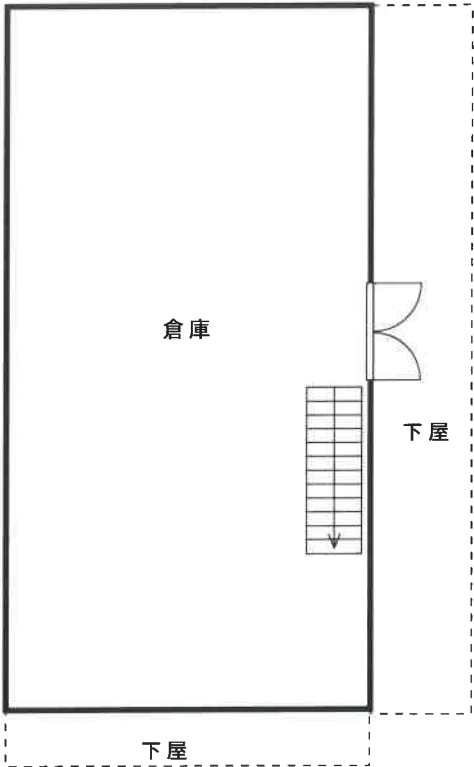


2階平面図

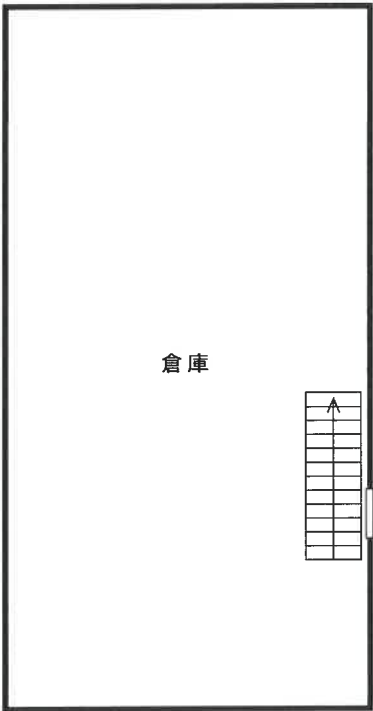
※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第92号 令和7年(ヌ)第35号
物件番号	4 主



1階平面図



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

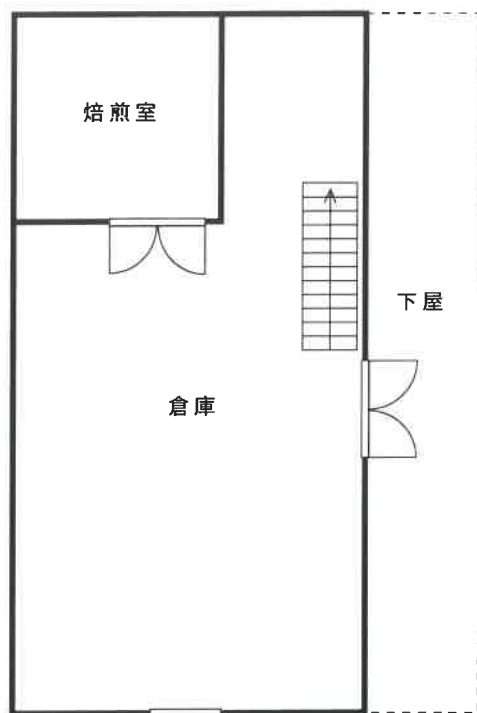
建物間取図

事件番号

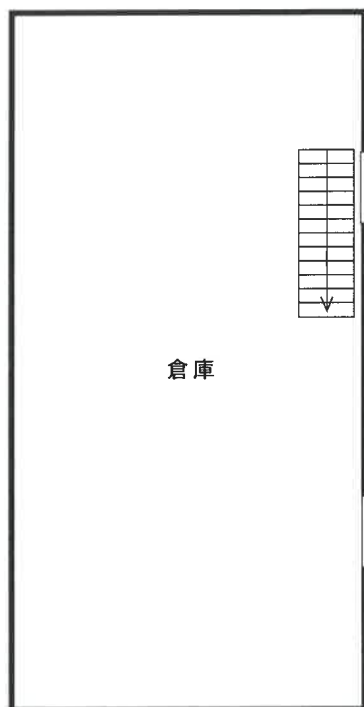
令和7年(ケ) 第92号
令和7年(ヌ) 第35号

物件番号

4 符号 3



1階平面図



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