

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 岸 順 子

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 場 所	令和 8年12月 2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12月23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, 2	1, 260, 000 1, 008, 000	一括	252, 000	24, 602	6, 994
1	560, 000				
2	700, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 古河市上辺見字鹿養大道北 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古河市上辺見字鹿養大道北 6 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0 . 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 古河市上辺見字鹿養大道北

地 番 625番1

地 目 宅地

地 積 249.74平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 古河市上辺見字鹿養大道北 625番地1

家屋 番号 625番1

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.40平方メートル

(現況)

種 類 居宅

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和7年（ケ）第62号
令和7年11月21日受理
令和7年12月19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 古河市上辺見字鹿養大道北

地 番 625番1

地 目 宅地

地 積 249.74平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 古河市上辺見字鹿養大道北 625番地1

家屋 番号 625番1

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(A、B、C) ☐ 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2	
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: 居宅 ☐ 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 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

(2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 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■D	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ☐ ())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	令和元年頃	
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
更新の種類別	☐ 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
(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
<p>■ E (在室者)</p>	<p>1 本件建物は、私の母であるDが住んでいます。ただし、Dが病気で不在にしているので、室内で飼っている猫2匹を世話するために、たまたま私が在室していたものです。</p> <p>2 本件建物の利用関係等は、私には分かりません。詳しいことはDに聞いてください。</p>
<p>■ D (占有者)</p>	<p>1 本件建物には、私が住んでいます。もともとは亡くなった配偶者Fと一緒に平成21年頃から、住居としてここに住み始めました。Fは、令和元年頃に亡くなっています。昔は、ここで弁当屋をやっていたことがあったようですが、私達がやっていたことはありません。</p> <p>2 本件土地建物の共有者であるA、B及びCは、いずれも亡Fの連れ子ですが、連絡先等は知りません。亡Fからは、私達が住むことが出来るように本件物件を取得してもらったと聞いています。</p> <p>3 本件物件を使用することについて、Fが存命中から、A、B及びCとの間で家賃等の金銭のやり取りはありませんし、契約書等もありません。また、Fが亡くなった後も、彼らから私に対して家賃等の請求はありません。</p> <p>4 本件建物について、大きな損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害はありません。</p> <p>5 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>6 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。敷地内にある廃車は、Cのものだと亡Fからは聞いています。</p> <p>7 室内で猫2匹を飼っています。</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
(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、2ないし3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、経年相当の損傷箇所があった。また、荷物や生活ゴミ等で覆われていて、床の様子が確認出来ない部屋があった。
- 4 本件土地上に廃車が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月21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25日(火) 13:46-13:51	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年11月25日(火)	当庁執行官室	B、Cに対し照会書送付(回答書の提出なし)
令和7年12月1日(月) 13:48-13:52	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年12月10日(水) 15:45-16:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Eから聴取
令和7年12月11日(木) 13:10-13:40	当庁執行官室	Dから電話聴取
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7年12月10日 目的物件は呼び掛けに応答がなく施錠されていたので、立会人Gを立ち会わせ、技術者に解錠させたところ、Eが在室した。</p> <p>☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

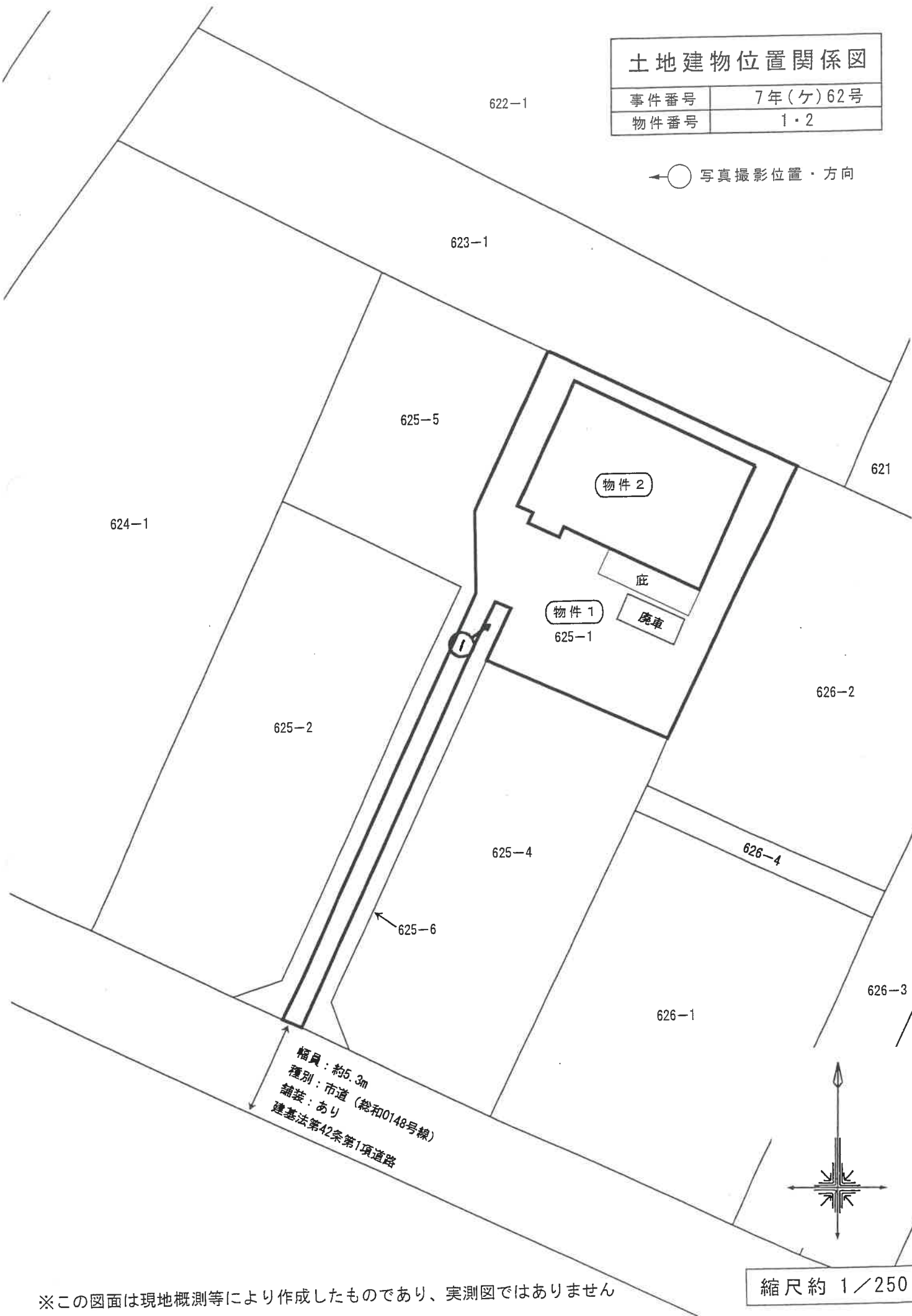
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)62号
物件番号	1・2

←○写真撮影位置・方向



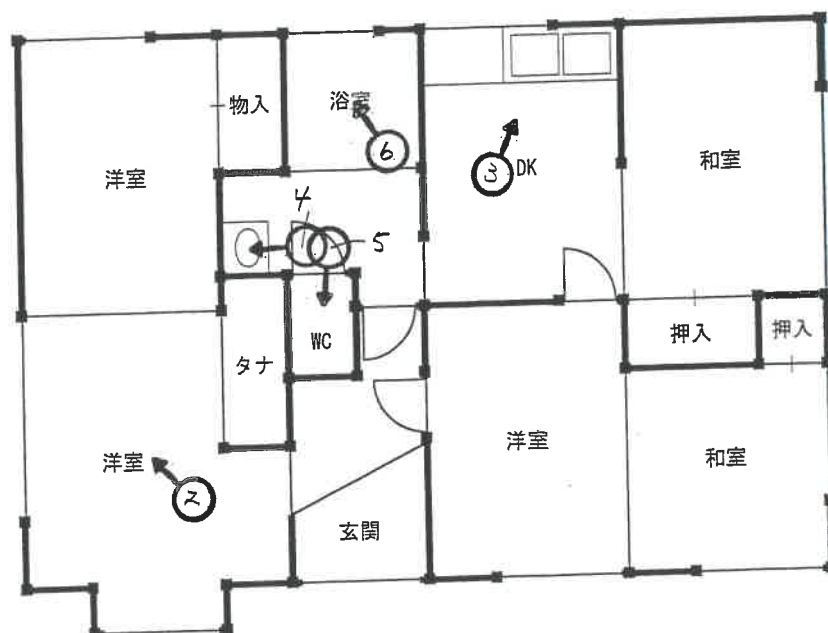
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

(7 枚目)

建物間取図

物件番号	2
現況種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



平面図

床面積：80.40㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(8 枚目)

写真 1



写真 2





写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7年（ケ）第 62号
令和 7年11月21日 受 命
令和 7年12月10日 現地調査
令和 8年 1月 6日 評 価
令和 8年 1月 7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

一 括 価 格	
金 1, 260, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 560, 000円
物件2 (建物)	金 700, 000円

- 1 一括価格は、物件1, 2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の内訳価格は物件2のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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、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き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	所在地 地積	3 頁、物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3 頁、物件目録記載のとおり	居宅
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

1 所 在 古河市上辺見字鹿養大道北

地 番 625番1

地 目 宅地

地 積 249.74平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 古河市上辺見字鹿養大道北 625番地1

家屋 番号 625番1

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 80.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3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）

位 置 ・ 交 通	J R 東日本・宇都宮線「古河」駅の南東方約2.5km 古河市巡回バス「下辺見今泉」停留所の南東方約200m (別添物件位置図御参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅やアパート等が見られる住宅地域である。また地域内には畑も介在している。近隣周辺は古河駅まで徒歩圏外に位置するが、付近には上辺見小学校が立地し、また北方約450mのところを走る十間通り沿いには各種店舗が立地しており、一定の生活利便性を誇る住宅地域と把握される。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 80% 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 指定無し
画 地 条 件	地積 : 249.74㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約1.0m 奥行 : 約38.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南西側: 約5.3m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
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 壌 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 上水道について 古河市水道課への聴取から、口径20^ミで利用中との回答である（取出は25^ミ）。なお、所有権移転が行われた場合、給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要があり、口径の変更を行う場合は、設計審査・工事検査手数料が必要となってくる。詳細についても同課にお問い合わせ願います。</p> <p>② 地盤について 物件1に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。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業者による調査が必要と思われる。</p> <p>③ 地下埋設物の存在について 物件1に立ち入ったところ、地下埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので、その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。</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1上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 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	<div> <div>建築年月日(登記記載)</div> <div>昭和50年 6月10日新築</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>50年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>満了</div> </div>
仕 様	<div> <div>構 造</div> <div>木造</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>亜鉛メッキ鋼板葺</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>サイディング（金属製）</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>板張、クロス貼等</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>板張等</div> </div> <div> <div>床</div> <div>フローリング、畳等</div> </div> <div> <div>設 備</div> <div>電気・水道・下水</div> </div> <div> <div>その他</div> <div>特になし</div> </div> <p>※競売手続きにおいては建物に付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>
床面積（現況）	3 頁、物件目録記載のとおり
現 況 用 途 等	<div>階層</div> <div>地上1階建て</div> <div>現況用途</div> <div>居宅</div> <div>間取り</div> <div>5DK（別添建物間取図御参照）</div>
品 等	劣る
保守管理の状態	外部及び内部観察の結果、経年相当の建物老朽化や使用資材の劣化のほか、生活雑貨や生活ゴミ等が置かれてある居室があり、劣った保守管理の状態である。
建物の利用状況	第三者が居住して居宅の用途に使用している。なお、その使用に関し、金銭の授受はないので、利用権原は使用借権と判断される。

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：昭和50年4月8日、21 主要用途：店舗併用住宅（食品販売） 工事種別：新築</p> <p>※当該建築工事について、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。</p> <p>② 改築の可能性について 物件2は新築時、適法に建築確認を取得し、建築を実施したが、昭和50年6月16日付けで上辺見625番1（物件1）の土地を同番5、同番6に分筆し、現在の形状に至った。 新築時：間口約3m、奥行約38m 調査時：間口約1m、奥行約38m 古河市建築基準条例上、路地状部分の長さが20m以上40m未満の場合、原則として路地状部分の幅員（間口部分）は3m以上の確保が必要と規定されており、現在の間口では建築行為は許容されないこととなる。したがって、所有権移転後の買受人等が今後、改築を実施する場合は上記条例を充足すること（3mの間口部分を確保）が必要となってくる。詳細については古河市建築指導課にお問い合わせ願います。</p> <p>③ アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、建築年月日から推定し、建築資材等にアスベストが含有していることは否定できないと思われる。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業者による調査が必要と思われる。</p> <p>④ 白蟻被害について 白蟻被害については不明である。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業者による調査が必要と思われる。</p> <p>⑤ 市場性修正の適用（土地・建物共通） 以下の事由を考慮して市場性修正を行った。 ・物件2に関し、完了検査を実施していない可能性があること。 ・現在の状況では改築行為は許容されず、改築の際は古河市建築基準条例に合致した間口部分の確保が必要となること等、煩雑な手続きが予測されること。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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÷カ
1	37,400	0.25	249.74	0.90		2,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 古河-21

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/104.0 \times 100/98.0 \div 37,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4

◇地域格差：街路条件▲1.0 交通・接近条件▲1.0

イ 個別格差：地形減価（不整形）▲30 方位加算+4 接道要件復帰費用▲65

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	195,000	80.40		0.03	470,000

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50年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5.0%、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5.0% + (1 - 5.0%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)}
 × (1 - 観察減価50%) ÷ 0.03

※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 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価格等を加算し、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

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	2,100,000	0.45	法定地上権	950,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) 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	2,100,000	－950,000		0.70	0.70	560,000
2	470,000	＋950,000	1.00	0.70	0.70	700,000
一括価格（合計）						1,260,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：7頁、特記事項⑤を考慮した修正率である。

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-21

所 在：古河市上辺見字鹿養大道中1032番7

地 目：宅 地

価 格：38,000円／m²

位 置：古河駅約2.7km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：331m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側4m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40%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 公図写

4 建物図面写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

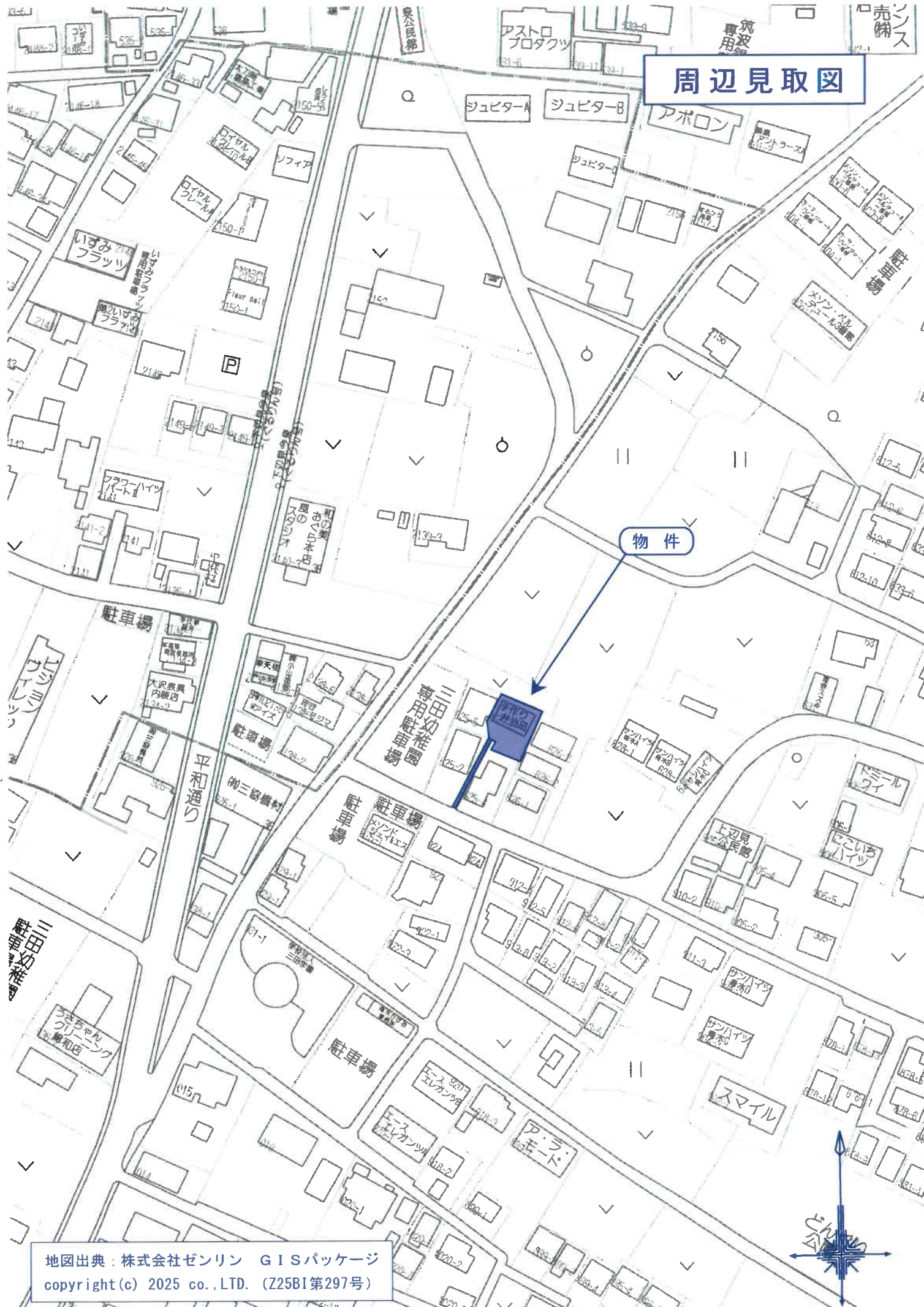
以 上

物件位置図

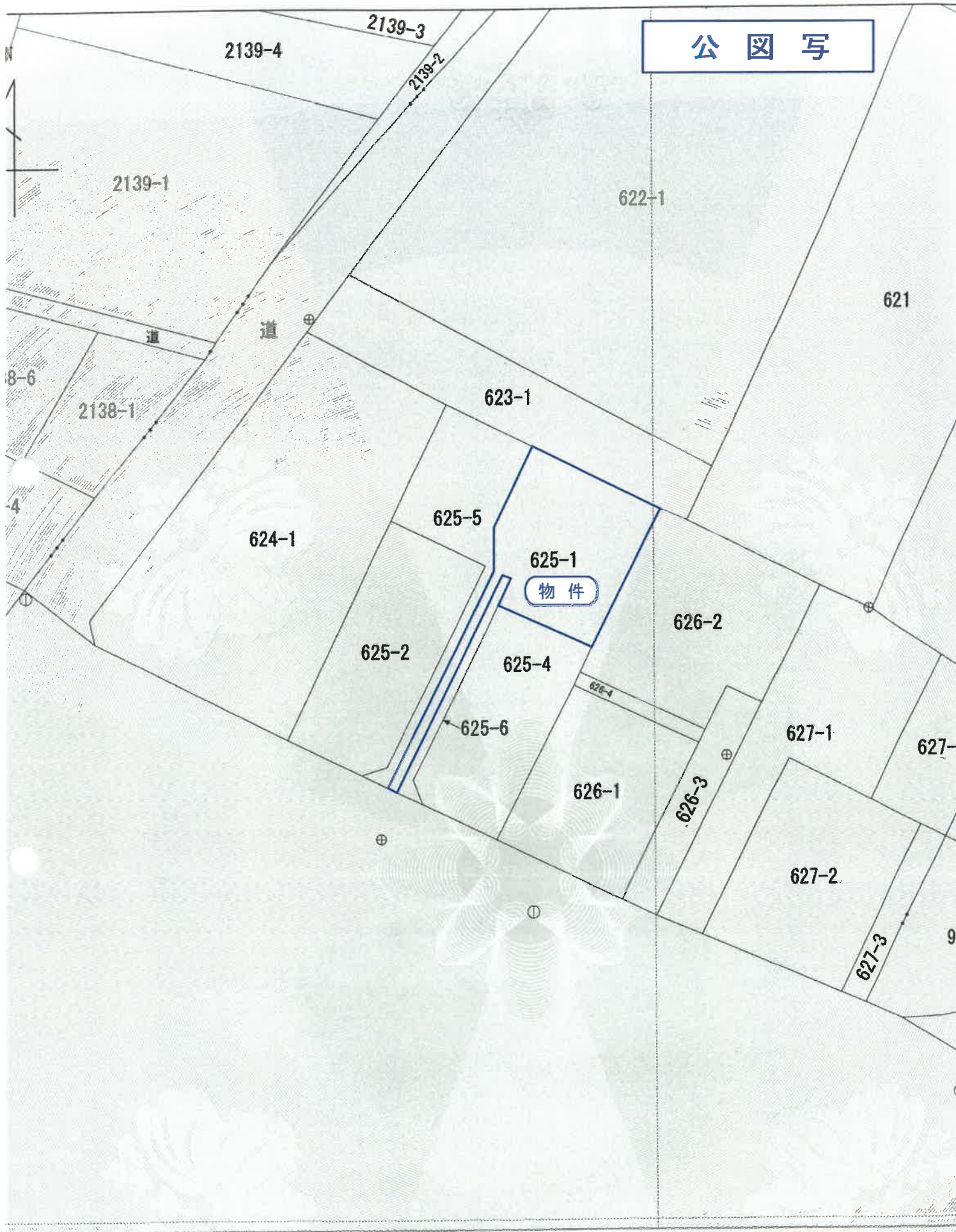


地図出典：国土地理院 電子地形図25000

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)



縮尺 1 / 500

登記年月日：昭和50年6月28日

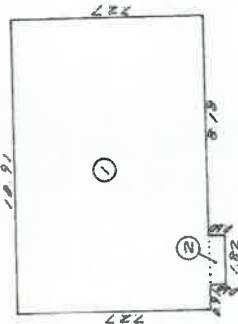
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月26日 水戸地方法務局下妻支局

22480

建物図面写
各階平面図

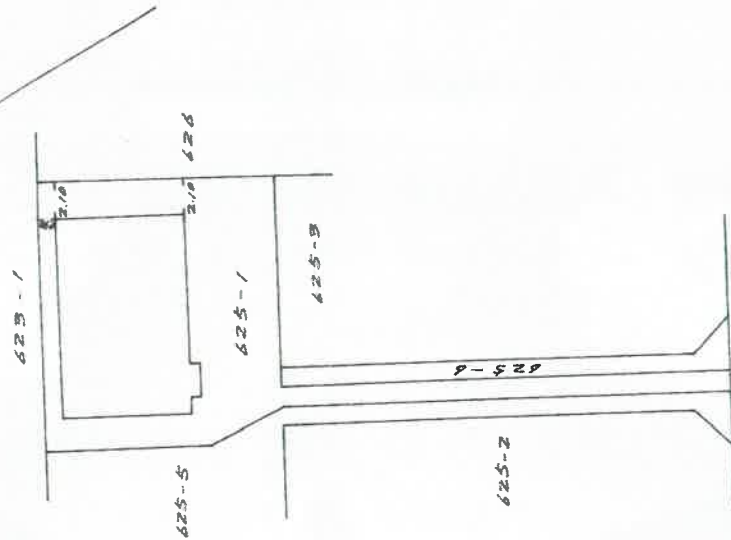
家屋番号	625-1
建物の所在	様置町大字上辺見宮蔵義太道北625-1

古河市



床面積計算表

①	10.91 x 7.27	=	79.3157
②	1.82 x 0.60	=	1.0920
			80.4077
			80.41



昭和50年6月16日
作製年月日

作製者

申請人

建物図面写

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

S50.6.26

縮尺	1/200	1/300
----	-------	-------

A3をA4に縮小

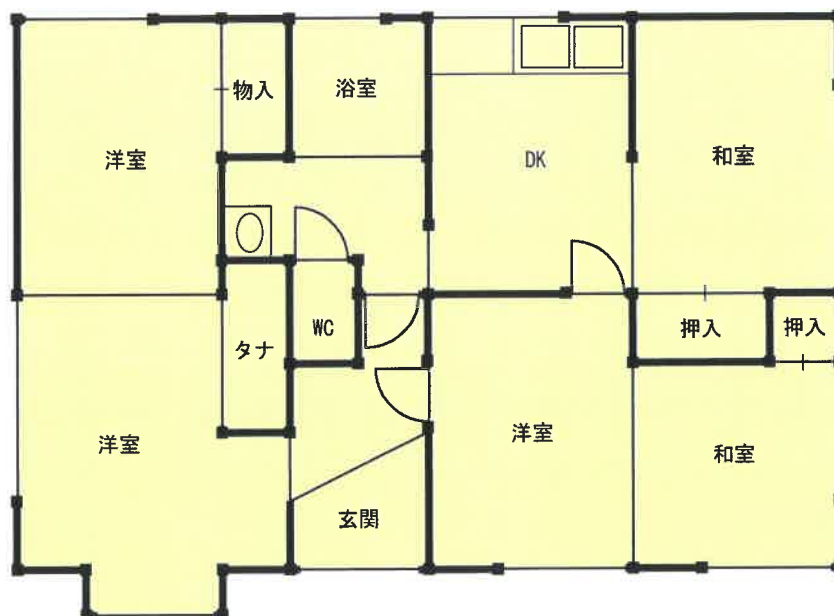
土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)62号
物件番号	1・2



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

建物間取図	
物件番号	2
現況種類	居宅



平 面 図

床面積：80.40㎡



※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1／100