

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 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）
3～5	5,450,000 4,360,000	一括	1,090,000	311,616	不明
3	3,790,000				
4	1,000,000				
5	660,000				



物 件 目 録

- 3 所 在 古河市前林字新開
- 地 番 1998 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 1147.97 平方メートル
- 4 所 在 古河市前林字新開 1998 番地 1
- 家屋 番号 1998 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 186.17 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 194.25 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル
- 5 所 在 古河市前林字新開 1998 番地 1
- 家屋 番号 1998 番 1 の 2
- 種 類 事務所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 121.08 平方メートル
2 階 117.90 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 34.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号5】

本件所有者小川建設工業株式会社が占有している。

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

- 3 所 在 古河市前林字新開
地 番 1998番1
地 目 宅地
地 積 1147.97平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 古河市前林字新開 1998番地1
家屋 番号 1998番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 186.17平方メートル
2階 64.59平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約194.25平方メートル
2階 64.59平方メートル
所有者 B
- 5 所 在 古河市前林字新開 1998番地1
家屋 番号 1998番1の2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 121.08平方メートル
2階 117.90平方メートル
(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 34.50 平方メートル

所有者 小川建設工業株式会社



令和7年（ケ）第48号
令和7年7月8日受理
令和7年9月8日提出

現況調査報告書
(物件3～5)

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

- 3 所 在 古河市前林字新開
 地 番 1998番1
 地 目 宅地
 地 積 1147.97平方メートル
 所有者 B
- 4 所 在 古河市前林字新開 1998番地1
 家屋 番号 1998番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 186.17平方メートル
 2階 64.59平方メートル
 所有者 B
- 5 所 在 古河市前林字新開 1998番地1
 家屋 番号 1998番1の2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 121.08平方メートル
 2階 117.90平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 34.50平方メートル

所有者 小川建設工業株式会社

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3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約194.25㎡	
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

(3枚目)

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3			
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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5			
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: ☐ 構造: ☐ 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="vertical-align: middle;"> 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 上記の者が本建物を 事務所 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="vertical-align: middle;"> 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〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（物件4建物の敷地部分、約637.12㎡）	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述（ ☐ （ ☐ ）） ☐ 文書（ ☐ （ ☐ ））	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日 平成6年6月5日（建物登記の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成6年6月5日ころ	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 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（ ☐ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他（ ☐ ）	
賃料・支払時期		毎 金 円 （毎 限り 分払） ☐ 前払（ ☐ ） ☐ 相殺（ ☐ ）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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>■ D (債務者兼物件5所有者会社の取締役、物件3及び4の所有者Bの子)</p>	<p>1 物件4の建物はBの所有で、Bや私が居宅として使用しています。誰かに貸したりしていません。物件4の建物は、平成22年ころに1階の西側部分を増築しています。大きな損傷箇所はなく、雨漏りやシロアリ被害也没有ありません。室内で犬2匹を飼っています。</p> <p>2 物件5の建物は債務者会社の所有で、同社が事務所、倉庫として使用しています。雷の影響で天井に埋め込み式のエアコンが壊れて使用出来なくなったため、一部を取り外しました。その時に天井板が損傷している箇所があります。雨漏りはありません。</p> <p>3 物件5の建物の敷地として、Bの所有する物件3の土地を使用することについては新築時から無償で、金銭のやり取りはありません。</p> <p>4 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>5 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4の建物について、内壁クロスにひび割れや一部剥離箇所があった。
- 4 物件5の主である建物について、天井板に損傷箇所があった。附属建物について、ドアのガラスに破損箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7月8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7月14日(月) 11:55-12:05	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年7月14日(月) 13:01-13:11	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7年7月25日(金) 8:50-10:05	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■D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)

←○写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第48号

物件番号 3～5

1999-1

2000-1

1997-1

鉄骨製物置
約5.5㎡（動産）

物件4

祠

1998-1
物件3

物件5
符号1

物件5
主

鉄骨製カーポート
約28㎡（工作物）

2001-1

1755-1

幅員約10m
市道（0102号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

1754-4

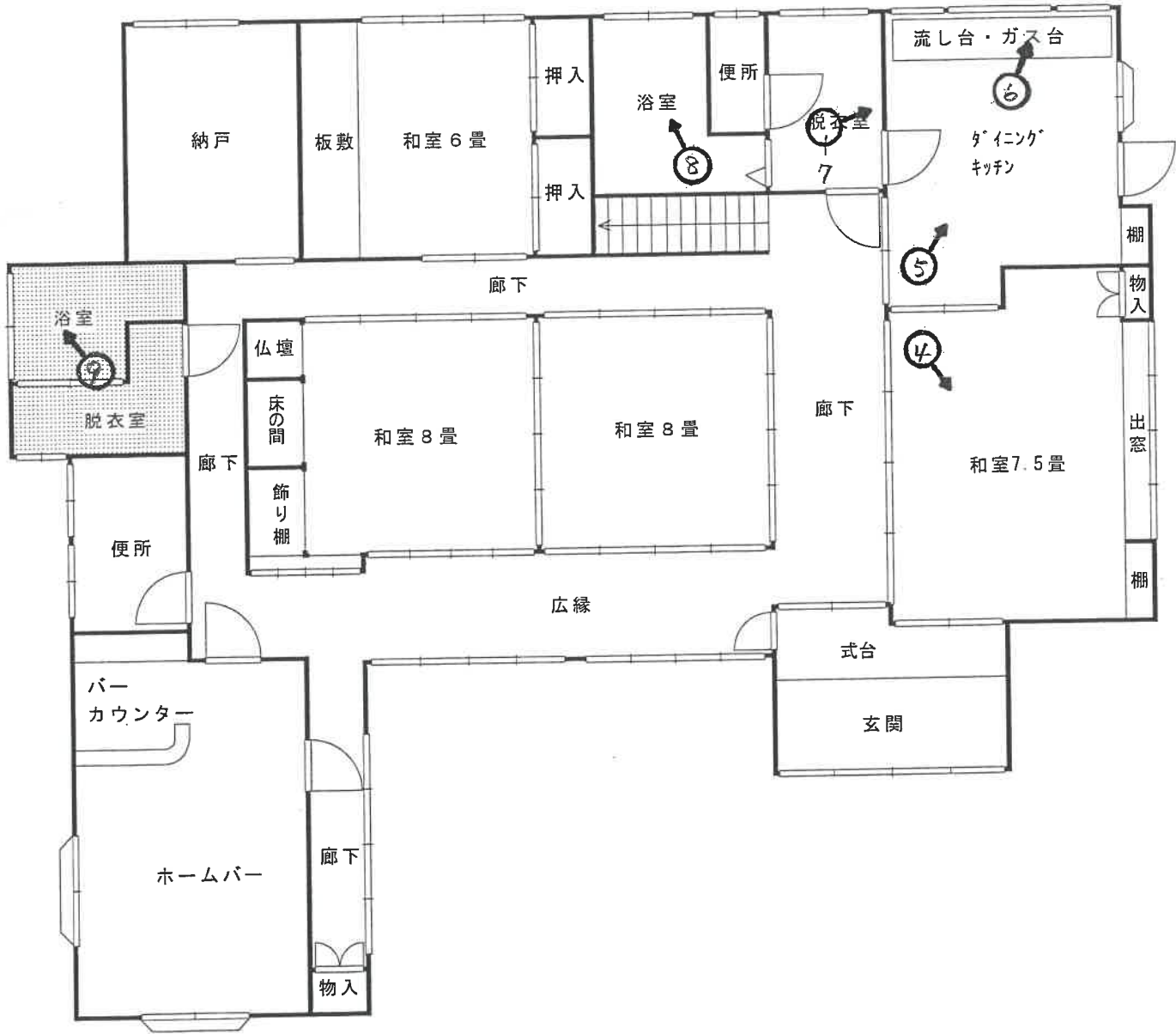
1753-1

※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1/500

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第48号
物件番号	4

1階平面図



←○写真撮影位置方向

.....増築部分

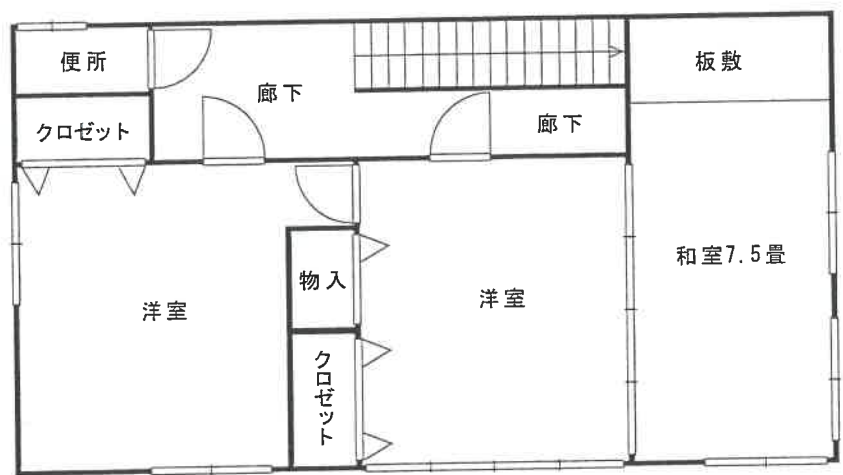
1階現況床面積：186.17㎡＋約8.08㎡（増築分）＝約194.25㎡

※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48号
物件番号	4

2階平面図

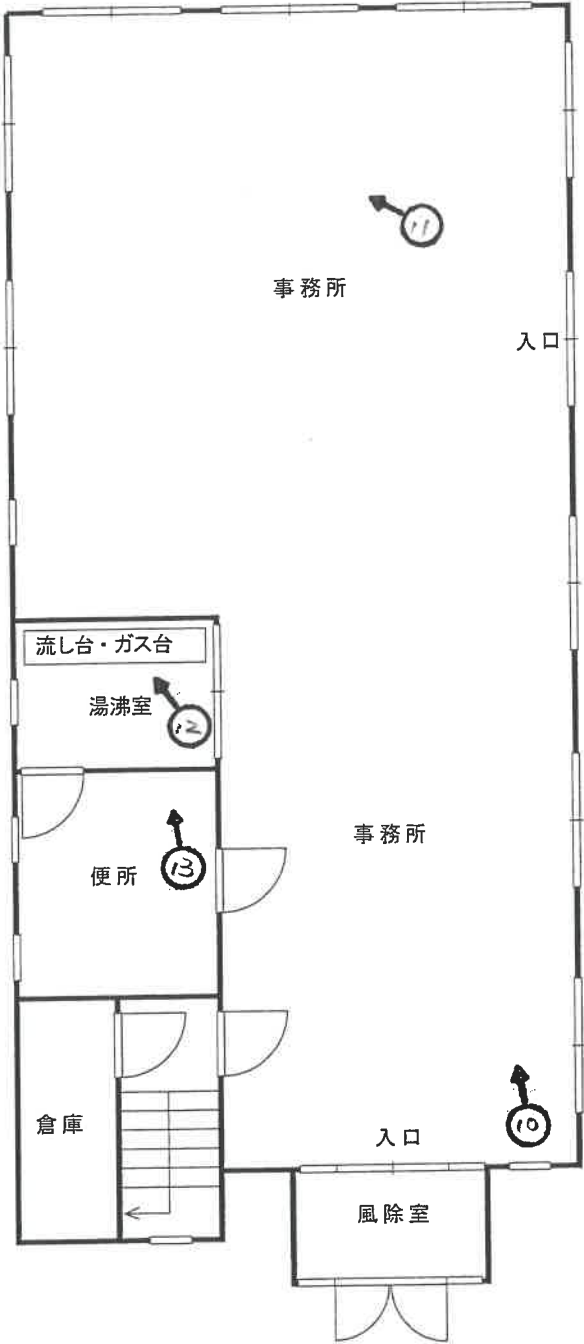


←○写真撮影位置方向

※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48号
物件番号	5 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48号
物件番号	5 主



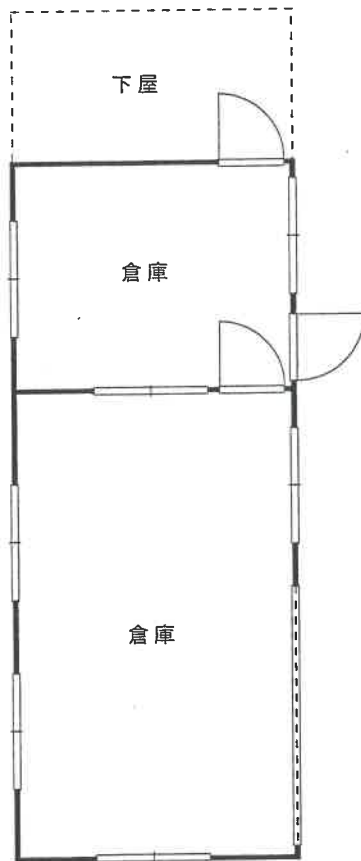
2階平面図

←○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48号
物件番号	5 符号 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4



写真 2

物件5
主である建物



写真 3

物件5
付属建物
符号1



写真 4

物件4



写真 5

物件4



写真 6

物件4



写真 7

物件 4



写真 8

物件 4



写真 9

物件4



写真10

物件5
主である建物



写真11

物件5
主である建物



写真12

物件5
主である建物



写真13

物件5
主である建物



写真14

物件5
主である建物

令和 7年（ケ）第 48号
物件3～5

令和 7年 7月 8日 受 命

令和 7年 7月25日 現地調査

令和 7年 8月13日 評 価

令和 7年 8月14日 提 出

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 5, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 3, 7 9 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 1, 0 0 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 6 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件3～5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3の土地価格は物件4、5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4、5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
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
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	増築有 1階約194.25㎡
5	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 所 在 古河市前林字香取
 地 番 1603番2
 地 目 畑
 地 積 625平方メートル
 所有者 A

2 所 在 古河市前林字香取
 地 番 1605番
 地 目 畑
 地 積 1393平方メートル
 所有者 A

3 所 在 古河市前林字新開
 地 番 1998番1
 地 目 宅地
 地 積 1147.97平方メートル
 所有者 B

4 所 在 古河市前林字新開 1998番地1
 家屋 番号 1998番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 186.17平方メートル
 2階 64.59平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 古河市前林字新開 1998 番地 1

家屋 番号 1998 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 121.08 平方メートル
2 階 117.90 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 34.50 平方メートル

所有者 小川建設工業株式会社

6 所 在 古河市前林字日下部

地 番 2908 番

地 目 畑

地 積 1377 平方メートル

所有者 A

7 所 在 古河市前林字日下部

地 番 2920 番

地 目 田

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3）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線古河駅の南方約6.2k mに位置する。 最寄りバス停は「釈迦小学校入口」である。	
付 近 の 状 況	幹線市道沿いに、一般住宅、農家住宅、事業所等が建ち並び、畑も介在する住宅地域。	
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	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200% なし
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	南西側幅員約10m舗装市道（0102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	物件4、5建物の敷地の用に供されている。 （物件4建物につき場所的利益を考慮し、物件5建物につき土地使用借権を考慮して評価する） 各建物の敷地面積は、各建物（附属建物を含む）1階床面積比に基づく推定敷地範囲による。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガ ス なし 下水道 なし （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。	
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 南西側市道（0102号線）に水道管本管（DIP150φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径20mmφで引き込まれているとのこと。</p> <p>2. 建替え等の可否について 物件3土地について、許可の履歴等がないため、登記記録のみでは線引前宅地の判断はできないとのこと。建替え等の具体的な計画時に、航空写真等の根拠資料により判断するとのこと。（古河市建築指導課調べ）</p> <p>3. 各建物の敷地面積について 物件4建物（敷地イ）：物件3土地の内約637.12㎡ 物件5建物（敷地ロ）：物件3土地の内約510.85㎡</p> <p>4. 物件3土地の占有者及び占有権原等について ①敷地イ 占有範囲：一部（物件4建物の敷地部分） 占有者：B 占有状況：敷地 占有権原：所有権 ②敷地ロ 占有範囲：一部（物件5建物の敷地部分） 占有者：債務者 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成6年6月5日（建物登記の新築年月日） 最初の契約等 契約日：平成6年6月5日ころ 期 間：平成6年6月5日から 期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者</p> <p>5. 浸水リスク等について 古河市洪水ハザードマップによれば、物件の所在地域は想定浸水深が3.0～5.0m未満の地域となっている。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 平成1年月日不詳新築 経過年数 37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・リシン吹付仕上 内壁 左官塗壁・ビニールクロス等 天井 杉板敷目張・石膏ボード等 床 畳・合板フローリング等 設備 電気・水道
床面積（現況）	1階：約194.25㎡（増築分約8.08㎡を含む） 2階： 64.59㎡ 計：約258.84㎡
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 やや優る 施 工 やや優る
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。 内壁クロスにひび割れや一部剥離箇所が見られた。
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. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：昭和62年3月25日 確認番号：総第340号 主要用途：（土木工事業）事務所併用住宅 工事種別：改築

(物件5)

区 分	主たる建物
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>経過年数</div> <div>経済的残存耐用年数</div> </div> <div> <div>平成 6年 6月 5日新築</div> <div>約31年</div> <div>満了</div> </div>
仕 様	<div> <div>構 造</div> <div>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>折鉄板 (キーストンプレート) 葺</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>軽量気泡コンクリート板張</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>ビニールクロス等</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>ビニールクロス等</div> </div> <div> <div>床</div> <div>塩ビシート等</div> </div> <div> <div>設 備</div> <div>電気・水道</div> </div>
床面積 (現況)	<div>1 階 : 121.08㎡</div> <div>2 階 : 117.90㎡</div> <div>計 : 238.98㎡</div>
現 況 用 途 等	<div>階層 地上2階建て</div> <div>現況用途 事務所</div> <div>間取り 建物間取図参照</div>
品 等	<div>使用資材 普通</div> <div>施 工 普通</div>
保守管理の状態	<div>建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。</div> <div>天井板に損傷個所が見られた。</div>
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を事務所として使用している。
特 記 事 項	建築計画概要書は不見当とのことであり、建築基準法違反の可能性があるため、市場性修正で考慮する。

(附属建物1)

区 分	附属建物
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) 経過年数 経済的残存耐用年数 </div> <div> 平成15年月日不詳新築 約23年 約2年 </div> </div>
仕 様	<div> <div> 構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 床 </div> <div> 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 波型スレート板葺 波型スレート板張 化粧合板張 石膏ボード等 土間コンクリート敷 </div> </div>
床面積(現況)	34.50㎡
現 況 用 途 等	<div> 階層 地上1階建て 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照 </div>
品 等	<div> <div> 使用資材 施 工 </div> <div> やや劣る やや劣る </div> </div>
保守管理の状態	<div> 建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 ドアのガラスに破損個所が見られた。 </div>
建物の利用状況	<div> 建物所有者が、本建物を倉庫として使用している。 </div>
特 記 事 項	<div> 建築計画概要書は不見当とのことであり、建築基準法違反の可能性 があるため、市場性修正で考慮する。 </div>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3-イ, 3-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
3-イ	10,700	0.68	約637.12	0.90		4,170,000
3-ロ	10,700	0.68	約510.85	0.90		3,350,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河 (県) -14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/98.7 = 10,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲6.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：物件3 規模▲10 間口・奥行の関係▲25

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4, 5 (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
4	264,000	約258.84		0.02	1,370,000

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：現況概測による。

エ 現 価 率

経過年数37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。

・ 現価率 = {残価率2% + (1-2%) × (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20%) ≒ 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
5	165,000	238.98		0.02	790,000

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31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。

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

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
1	77,000	34.50		0.08	210,000

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23年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数2.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.08$$

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
5	790,000	210,000	1,000,000

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
3-イ	4,170,000	0.10	場所的利益	420,000
3-ロ	3,350,000	0.10	使用借権	340,000

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
3-イ	4,170,000	-420,000		0.80	0.70	2,100,000
3-ロ	3,350,000	-340,000		0.80	0.70	1,690,000
4	1,370,000	+420,000	1.00	0.80	0.70	1,000,000
5	1,000,000	+340,000	1.00	0.70	0.70	660,000
一括価格（合計）						5,450,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：8、9頁記載事由及び需要者限定に伴う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 地価調査価格 古河（県）-14

所 在：古河市前林字大道北1763番3

地 目：宅地

価 格：10,600円／m²

位 置：古河、6600m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：501m²

供給処理施設：下水

接 面 街 路：南西 4.0m 市道

用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農地が多く、農家住宅や事業所等が見られる住宅地域

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

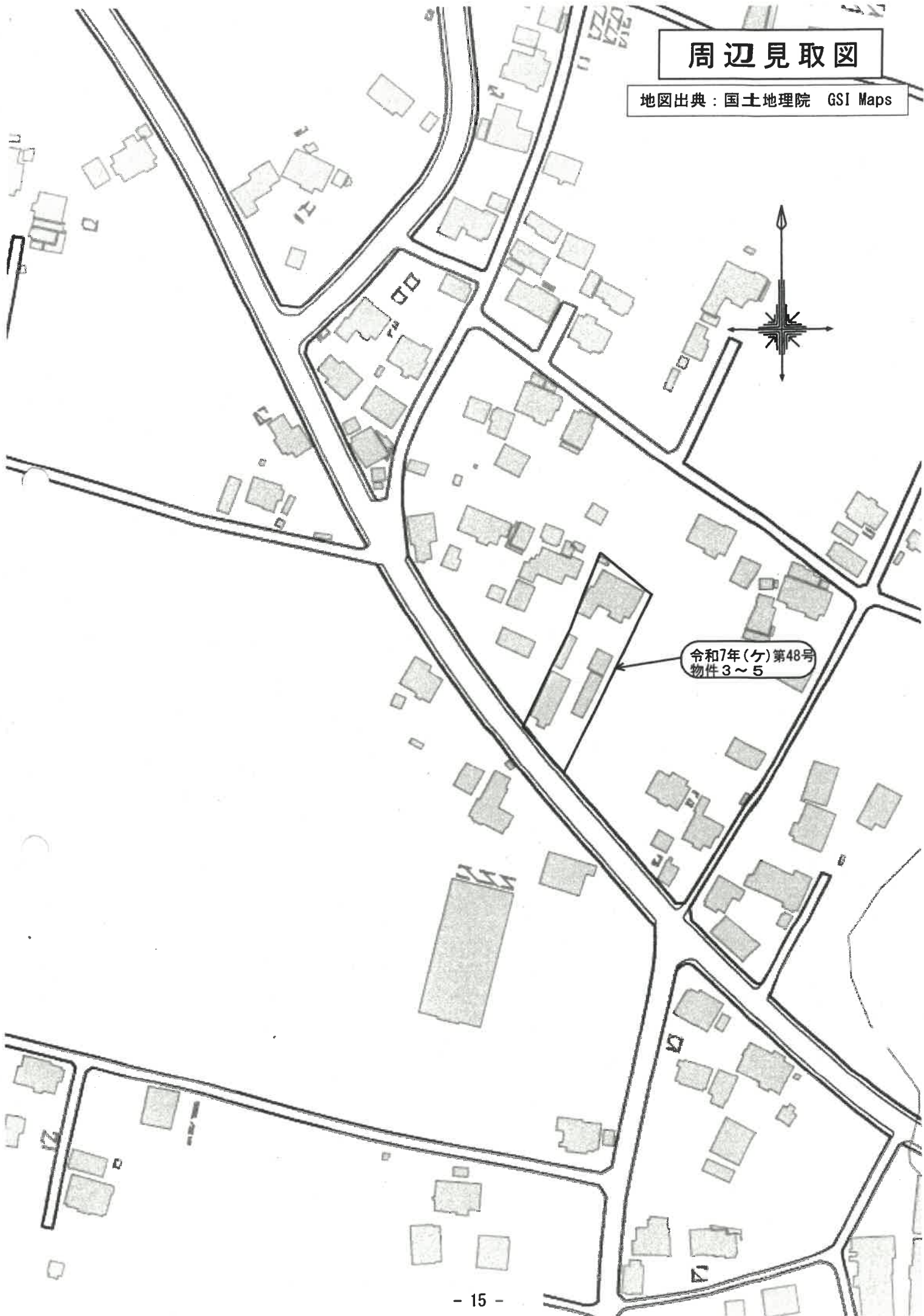
物件

地価調査基準地

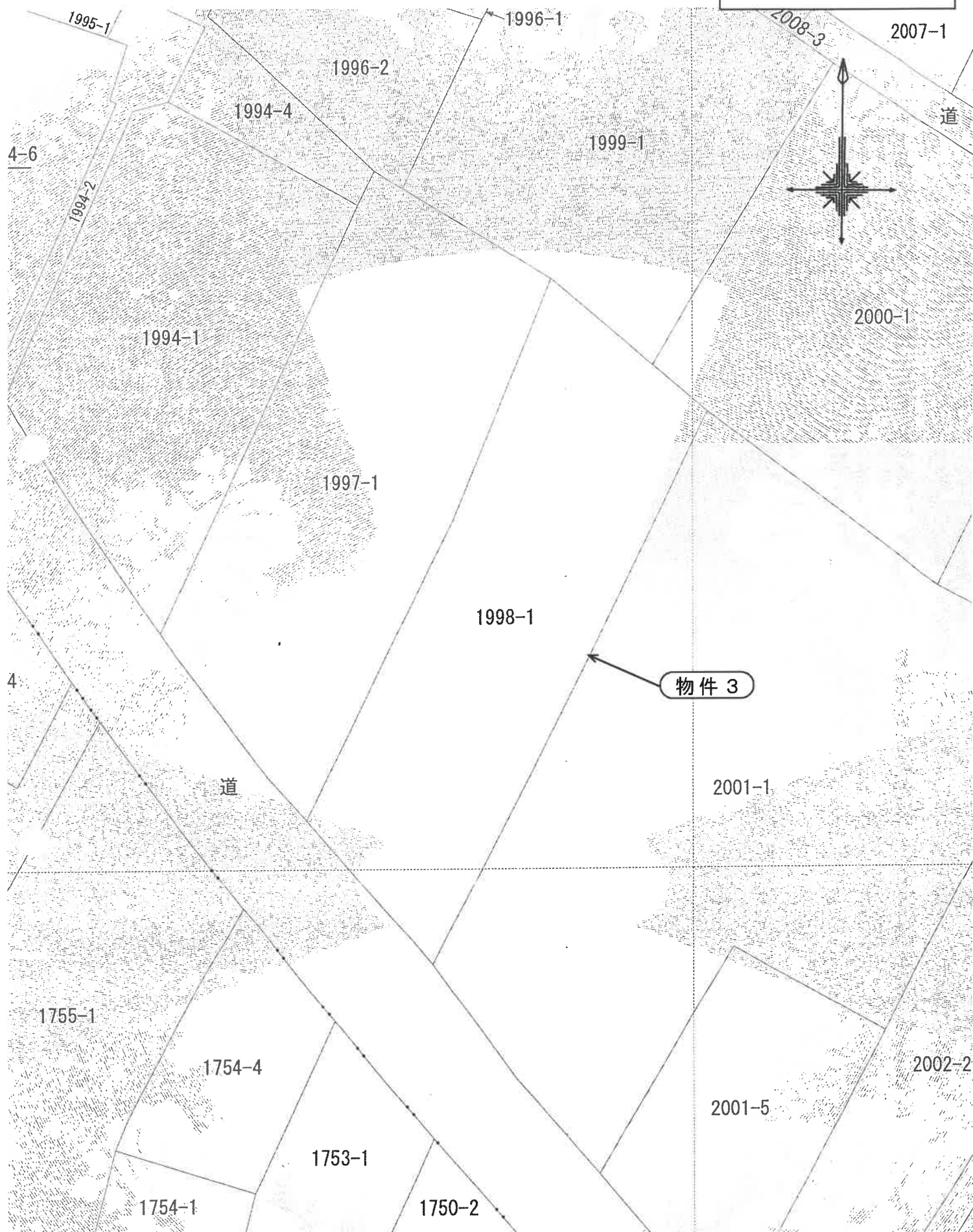
縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



公 図 写



縮尺 1 / 500

建物図面・各階平面図写

建物図面
1/2

家屋番号
1998番1の2

建物の所在
古河市前林学新開1998番地1

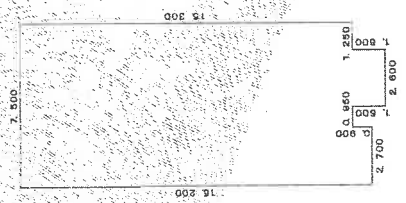
各階平面図

求積表

7.500 × 13.300	114.7500000
2.700 × 0.900	2.4300000
2.600 × 1.800	3.8000000
計	121.0800000

床面積 121.08 m²

主である建物1階



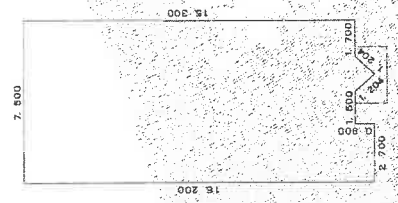
物件5

求積表

7.500 × 13.300	114.7500000
2.700 × 0.900	2.4300000
1.600 × 0.900	0.7200000
計	117.9000000

床面積 117.90 m²

主である建物2階



単位:m

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作成者

A3をA4に縮小

登記年月日: 令和5年6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部審判部)
令和7年5月23日 水戸地方裁判所

登記官

建物図面・各階平面図写

建物図面

家屋番号 1998番1の2

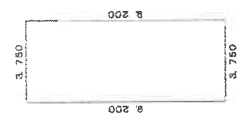
建物の所在 古河市前林字新開1998番地1

各階平面図

物件 5

床面積 34.50㎡

附属建物(符号1)



単位: m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作成者

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。
(水戸地方公務局下妻支局管轄)

令和7年5月23日 水戸地方公務局

土地建物位置関係図	
事件番号	令和7年（ケ）第48号
物件番号	3～5

1999-1

2000-1



鉄骨製物置
約5.5㎡（動産）

1997-1

物件5
符号1

1998-1
物件3

物件5
主

祠

鉄骨製カーポート
約28㎡（工作物）

2001-1

1755-1

1754-4

1753-1

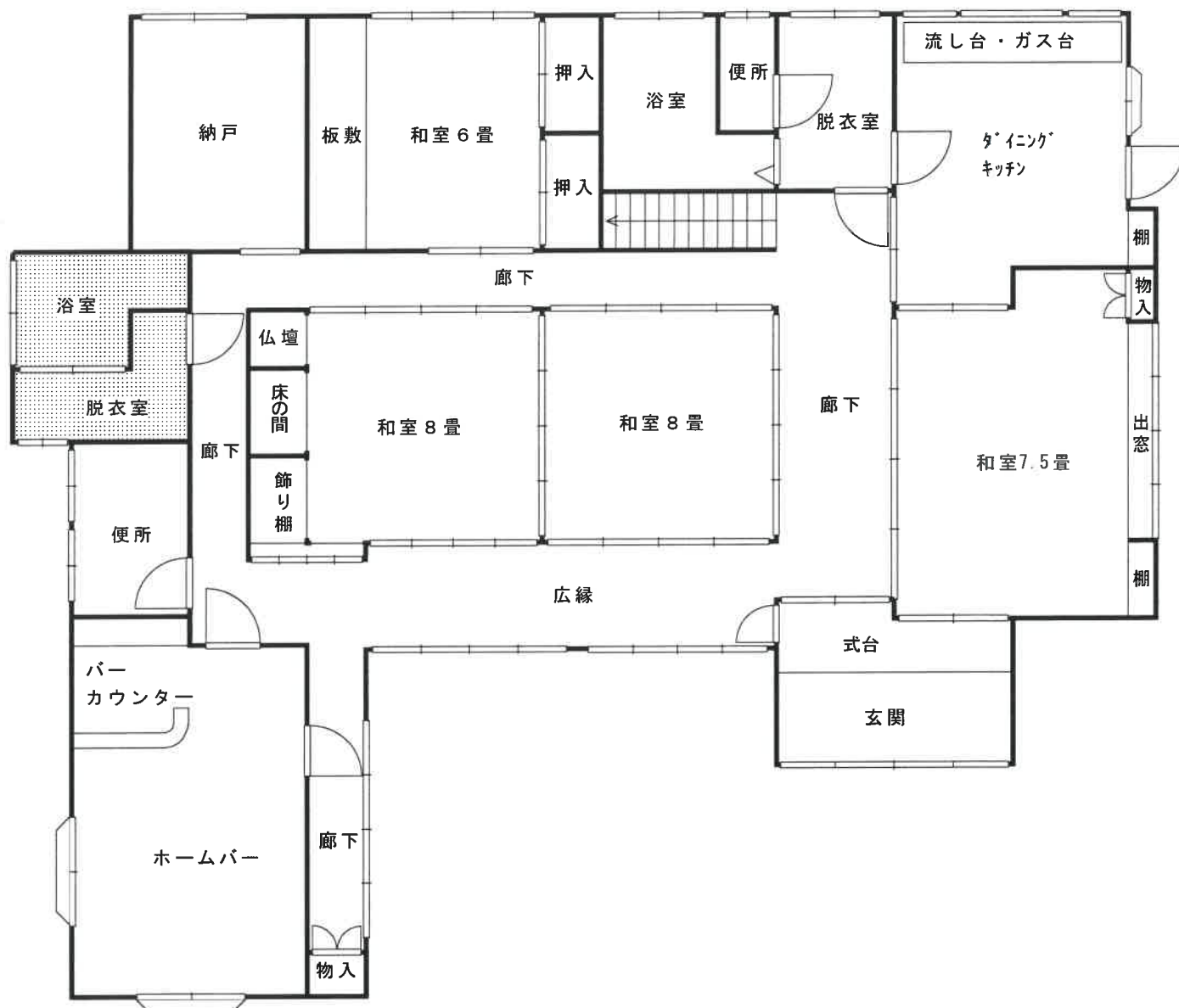
幅員約10m
市道（0102号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

※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1/500

建 物 間 取 図	
事件番号	令和7年(ケ) 第48号
物件番号	4

1 階 平 面 図



・・・増築部分

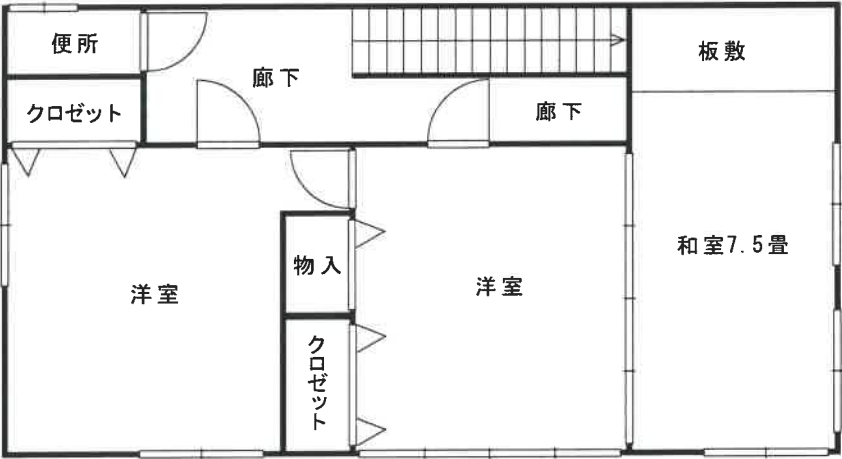
1階現況床面積：186.17㎡＋約8.08㎡（増築分）＝約194.25㎡

※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48号
物件番号	4

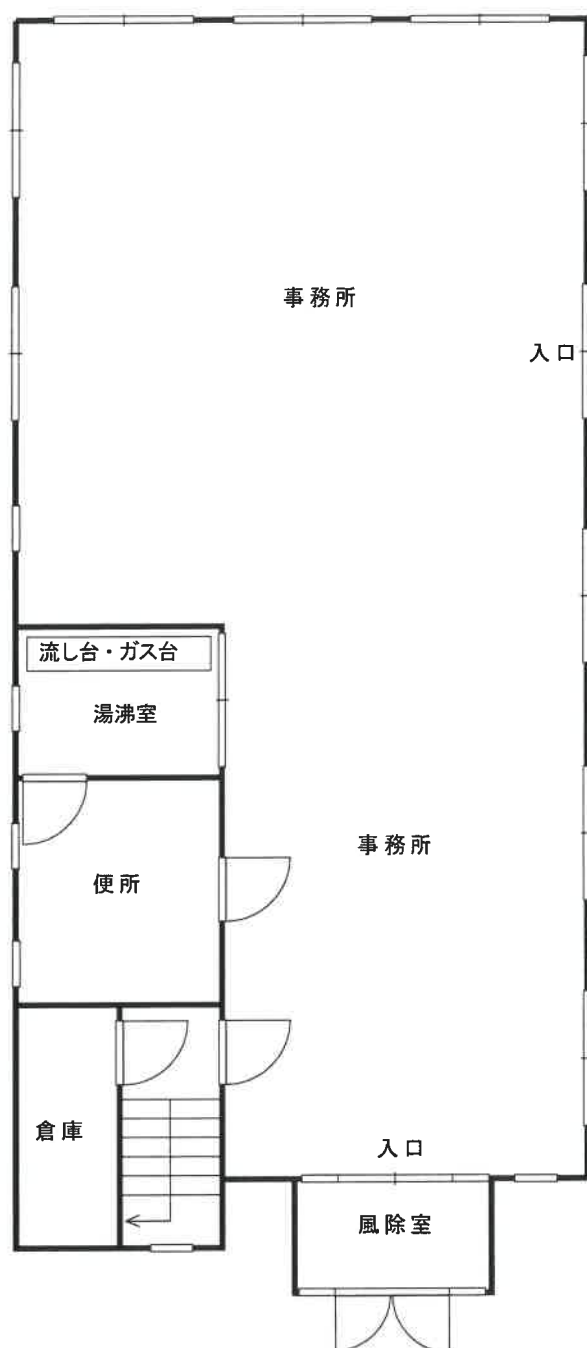
2 階 平 面 図



※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48号
物件番号	5 主



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48号
物件番号	5 主

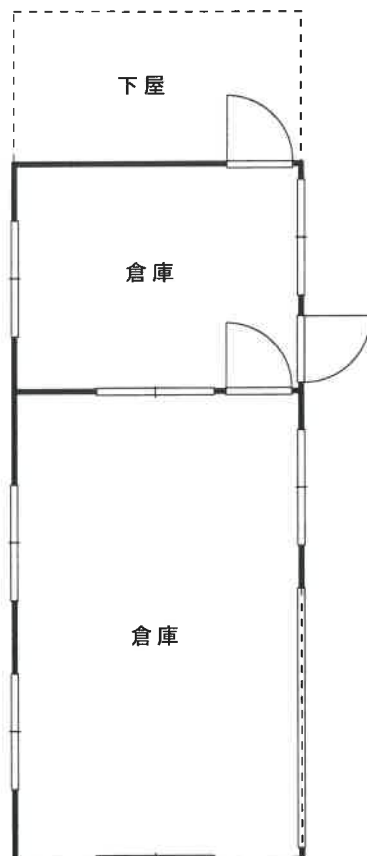


2階平面図

※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 48 号
物件番号	5 符 号 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