

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4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 赤 崎 真 弓

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12日 午前10時00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 6年 5月23日から 令和 6年 5月24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 6年 4月19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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 古河市尾崎字宮ノ下
1293番1
宅地
325.11平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 古河市尾崎字宮ノ下
1293番11
宅地
952.09平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 古河市尾崎字畑中
1301番1
宅地
280.47平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 古河市尾崎字畑中
1302番
雑種地
859平方メートル |
| 6 | 所

家屋
種 | 在

番号
類 | 古河市尾崎字宮ノ下 1293番地11、1293番地1

1293番11
店舗 倉庫 事務所 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 927.00平方メートル
	2階 927.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

1 不動産の表示

【物件番号1～4, 6】

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, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号6】

本件債務者及び有限会社セキネ商事が占有している。有限会社セキネ商事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

【物件番号4】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番1303番4)への通行のため利用されている。

《 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 古河市尾崎字宮ノ下
地 番 1 2 9 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 5 . 1 1 平方メートル

所有者 B

2 所 在 古河市尾崎字宮ノ下
地 番 1 2 9 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 9 5 2 . 0 9 平方メートル

所有者 B

3 所 在 古河市尾崎字畑中
地 番 1 3 0 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 0 . 4 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 古河市尾崎字畑中
地 番 1 3 0 2 番
地 目 雑種地
地 積 8 5 9 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 古河市尾崎字宮ノ下 1293番地11、1293番地1

家屋 番号 1293番11

種 類 店舗 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 927.00平方メートル
2階 927.00平方メートル

所有者 A

令和5年(ケ)第59号
令和5年10月20日受理
令和5年12月4日提出

現況調査報告書
(物件1～4, 6)

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 古河市尾崎字宮ノ下
地 番 1 2 9 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 5 . 1 1 平方メートル

所有者 B

2 所 在 古河市尾崎字宮ノ下
地 番 1 2 9 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 9 5 2 . 0 9 平方メートル

所有者 B

3 所 在 古河市尾崎字畑中
地 番 1 3 0 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 0 . 4 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 古河市尾崎字畑中
地 番 1 3 0 2 番
地 目 雑種地
地 積 8 5 9 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 古河市尾崎字宮ノ下 1293番地11、1293番地1

家屋 番号 1293番11

種 類 店舗 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 927.00平方メートル
2階 927.00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	(住居表示未実施)
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1, 2の土地に下記建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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6
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗・倉庫・事務所 として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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, 4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件4) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件4の土地を駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件3の土地を駐車場及び物件1, 2の土地と一体で敷地として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件4の土地の一部を、Aが、西側隣接地 (地番1303-4) への出入りのために通行している。また、物件4の土地の南西側に自動車を駐車している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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1, 2 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 (黙示) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年10月26日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3, 4, 6関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有状況	■債務者 <input type="checkbox"/>	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有権原	■敷地(物件3) ■駐車場(物件3, 4) ■店舗・倉庫・事務所(物件6)	
占有開始時期	■陳述(■B(占有者会社の取締役)) □文書(□)	
最初の契約等	□賃借 ■使用借 □転借 □	
更新の種別	平成8年11月18日	
現在の契約等	契約日	平成21年11月24日
	期間	平成8年11月18日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	更新の種別	平成21年11月24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
契約等当事者	貸主	□合意更新 □自動更新 □法定更新
	借主	□合意更新 □自動更新 □法定更新
賃料・支払時期	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他()
敷金・保証金	借主	■占有者 □その他()
	借主	■占有者 □その他()
特約等その他	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
	敷金・保証金	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
執行官の意見	敷金・保証金	□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円
	特約等その他	□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円
執行官の意見	特約等その他	□譲渡転貸可 □
	執行官の意見	□譲渡転貸可 □
執行官の意見	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
	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

(6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>■ B (物件1及び2の土地所有者、債務者会社の取締役)</p>	<p>1 物件6の建物は、相続によって、私の母であるAが所有していますが、新築時から債務者会社が店舗・倉庫・事務所として使用しています。Aが代表者となっている債務者会社が、物件6の建物を使用することについては、昔は家賃の支払いをしていましたが、現在はありません。債務者会社が衣料品等の販売などをして無償で使用しています。契約書はありません。</p> <p>2 また、物件6の建物は、有限会社セキネ商事が贈答品等の販売などをして使用しています。代表者はAです。物件6の建物を有限会社セキネ商事が使用することについても家賃の支払いはなく、無償で使用しています。契約書はありません。</p> <p>3 物件6の建物の敷地として、私が所有する物件1及び2の土地を使用することについては、親子の関係なので、地代等の金銭のやり取りはありません。</p> <p>4 物件3及び4の土地はAの所有ですが、いずれの土地も債務者会社及び有限会社セキネ商事が、駐車場や物件6の建物の敷地などとして無償で使用しています。</p> <p>5 物件6の建物について、地震の影響で内壁や外壁に亀裂箇所があります。台風や大雨の時に、雨漏りする箇所が複数あります。</p> <p>6 土地の境界で問題となっていることはありません。</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
(7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、商業登記簿の存在等から、3ないし6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、内壁及び外壁の亀裂箇所を確認した。また、複数の雨漏り跡が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8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5年10月20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5年10月23日(月) 9:51-10:05	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 ■土地建物閉鎖登記簿謄本交付申請、取得
令和5年10月24日(火) 11:35-11:50	物件所在地	■物件確認 ■Aと面談 ■写真撮影
令和5年10月25日(水) 13:35-13:45	当庁執行官室	Bから電話聴取
令和5年10月30日(月) 11:00-11:05	物件所在地	建物所有者から竣工図借用
令和5年11月1日(水) 14:53-15:00	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5年11月8日(水) 13:15-13:16	物件所在地	建物所有者に竣工図返還
令和5年11月21日(火) 9:50-11:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Bから聴取
令和5年11月21日(火) 13:50-13:53	水戸地方法務局下妻支局	商業登記全部事項証明書交付申請、取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

(9枚目)

← ○ 写真撮影位置方向

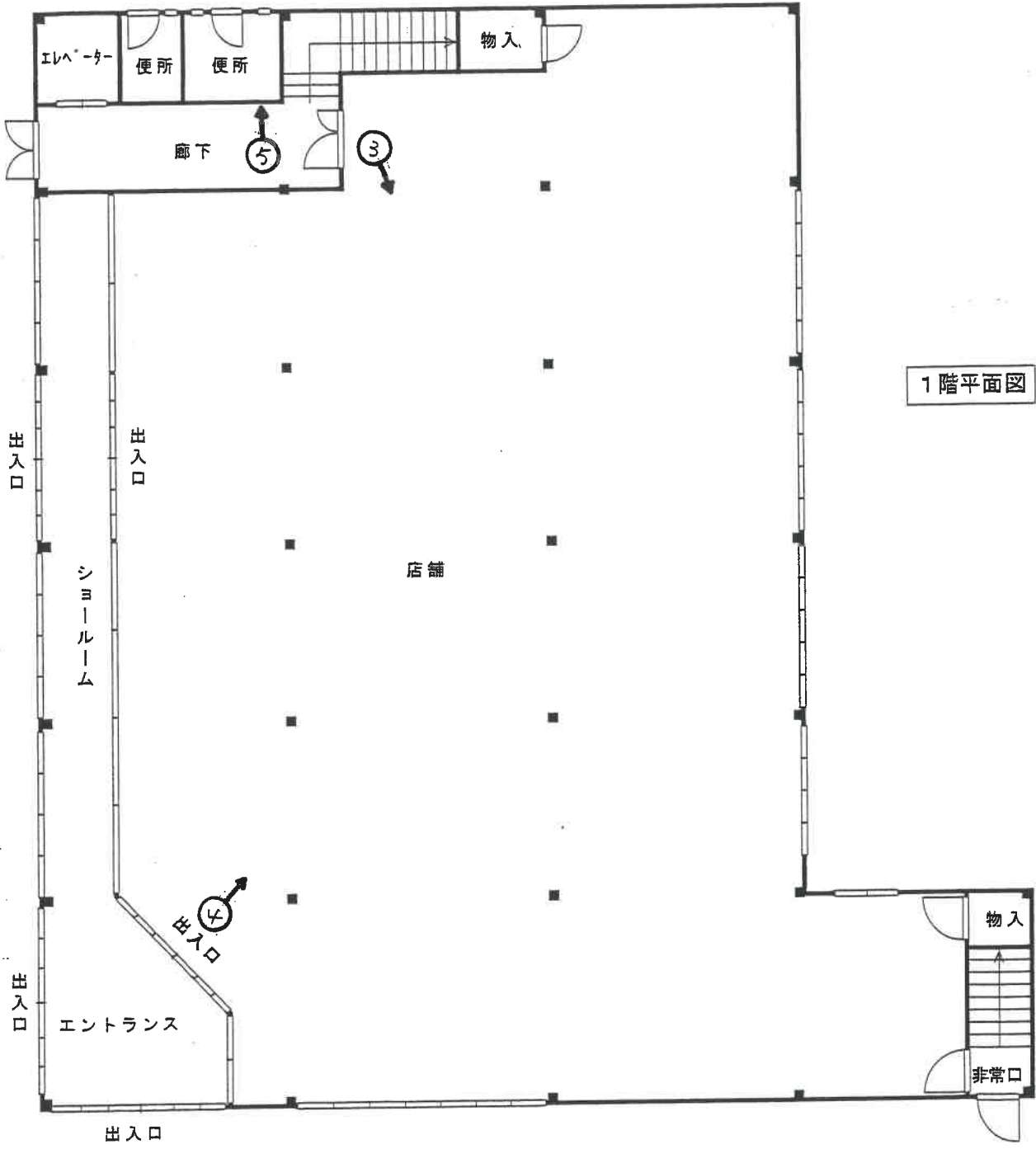
土地建物位置関係図	
事件番号	令和5年(ケ)第59号
物件番号	1~4, 6



※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5年(ケ)59号
物件番号	6

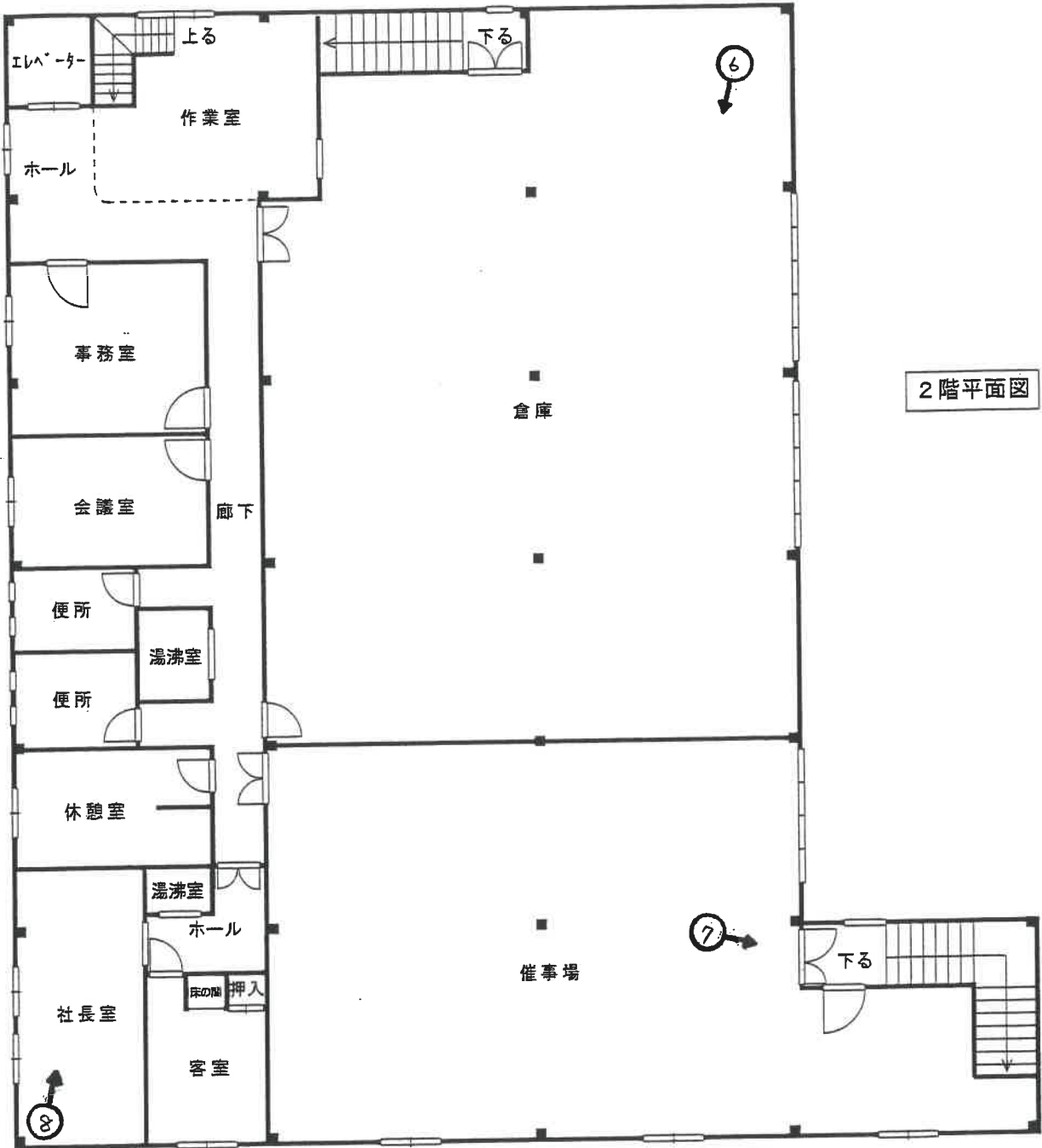


← ○ 写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/200

建物間取図	
事件番号	令和5年(ケ)59号
物件番号	6



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 1/200



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8

令和 5年（ケ）第 59号
物件 1～4, 6
令和 5年10月20日 受 命
令和 5年11月21日 現地調査
令和 5年11月29日 評 価
令和 5年11月30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 26,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 880,000円
物件2 (土地)	金 2,580,000円
物件3 (土地)	金 1,140,000円
物件4 (土地)	金 2,890,000円
物件6 (建物)	金 19,390,000円

- ① 一括価格は、物件1～4、6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1～3の土地価格は物件6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6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 地所 地有	在番目積者 古河市尾崎字宮ノ下 1293番1 宅地 325.11m ² B	
2	所在地 地所 地有	在番目積者 古河市尾崎字宮ノ下 1293番11 宅地 952.09m ² B	
3	所在地 地所 地有	在番目積者 古河市尾崎字畑中 1301番1 宅地 280.47m ² A	
4	所在地 地所 地有	在番目積者 古河市尾崎字畑中 1302番 雑種地 859m ² A	
6	所 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	在 古河市尾崎字宮ノ下 129 3番地11、1293番地1 1293番11 店舗 倉庫 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階 建 1階 927.00m ² 2階 927.00m ² 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）

位置・交通	JR宇都宮線古河駅の東方約12kmに位置する。 最寄りバス停は「尾崎十字路」である。	
付近の状況	国道沿いに、店舗、倉庫、事務所、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 その他の規制	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200% なし 埋蔵文化財包蔵地（物件4）
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	①物件1, 3の南側：幅員約11m舗装国道（125号）※ （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ※ただし未供用道路（1293番12、1301番15）を介している。 ②物件4の北側：幅員約2.3m舗装市道（三和2132号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） ③物件2, 3と4の間：未供用市道（三和2133号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当。ただし一部建築基準法の道路に該当しない部分がある） 物件1～3土地については、未供用道路を介しての接面である状況を減価要因として考慮し、物件4土地についてはセットバック減価を考慮する。	
土地の利用状況等	物件1～3土地：一体として物件6建物の敷地の用に供されている。（物件1, 2土地につき物件6建物の法定地上権の成立を考慮し、物件3土地につき物件6建物のための場所的利益を考慮して評価する） 物件4土地：アスファルト舗装された駐車場となっており、主に物件6建物のための来客用駐車場として利用されているほか、一部は西側目的外土地（1303番4）への出入り及び駐車場として利用されている。（物件6建物の敷地利用権は及ばないものと判断した）	

供給処理施設	<p>上水道 不明（特記事項のとおり） ガス なし 下水道 なし</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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>土地の履歴等からは土壌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。</p>
特記事項	<p>1. 南側未供用道路について 南側未供用道路（1293番12、1301番15）については、物件1、3土地への出入りのために通行するにあたって許可は不要とのこと。（茨城県境工事事務所道路管理課調べ） ※参考登記記録 1293番12 宅地 362.29㎡ 所有者：茨城県 1301番15 宅地 109.99㎡ 所有者：茨城県</p> <p>2. 上水道について 南側国道（125号）に水道管本管DIP300φが、北側市道（三和2132号線）に水道管本管VP75φがそれぞれ敷設されているが、本件土地へは引き込まれていないとのこと。（古河市水道課調べ） 水道の引込にあたって、未供用道路（1293番12、1301番15）を通過させることは許可不要とのこと。（茨城県境工事事務所道路管理課調べ） 物件6建物内では井戸水を使用していると思われるが、井戸の場所等は確認できなかった。 係る状況を考慮し土地価格で減価要因として考慮する。</p> <p>3. 埋蔵文化財包蔵地について 物件4土地の北側一部が、埋蔵文化財包蔵地「畑中東遺跡」に指定されている。 開発行為等にあたって届け出が必要であり、一定の深さの掘削を伴う開発を行う場合は、開発者の費用によって文化財調査を行わなければならないリスクがあるため、市場性修正で考慮する。</p> <p>4. 貯水槽について 物件3土地上に貯水槽が存するが、所有者等によれば、飲用水用ではなく防火水槽と思われるとのこと。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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 8年11月18日新築 経過年数 27年 経済的残存耐用年数 3.0年
仕 様	構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 折鉄板(キーストンプレート)葺 外壁 軽量コンクリート板・吹付仕上 内壁 ビニールクロス等 天井 石膏ボード等 床 プラスチックタイル貼等 設備 電気
床面積(現況)	1階927.00m ² 2階927.00m ² 計 1,854.00m ²
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 店舗 倉庫 事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 やや劣る
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。 内壁及び外壁の亀裂箇所を確認したほか、複数の雨漏り跡が見受けられた。
建物の利用状況	建物所有者以外の者が、本建物を店舗・倉庫・事務所として使用している。

特 記 事 項	<p>1. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：平成8年8月26日 確認番号：西特第997号 主要用途：小売店舗（衣料品） 工事種別：新築</p> <p>2. 占有状況について</p> <p>①占有者：債務者 占有範囲：全部 占有状況：店舗・倉庫・事務所 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成8年11月18日 契約日：平成8年11月18日 期間：平成8年11月18日から期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者</p> <p>②占有者：有限会社セキネ商事 占有範囲：全部 占有状況：店舗・倉庫・事務所 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成21年11月24日 契約日：平成21年11月24日 期間：平成21年11月24日から期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者</p> <p>※上記①②とも対抗力の無い占有と判断し、占有減価は不要と判断した。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4 (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	10,900	0.73	325.11	0.90		2,330,000
2	10,900	0.73	952.09	0.90		6,820,000
3	10,900	0.73	280.47	0.90		2,010,000
4	10,900	0.49	859			4,590,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 古河-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108.2 = 10,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲5.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：物件1～3 画地条件(規模▲5 形状▲5)街路条件(未供用道路介在▲10)環境条件(供給処理施設の状態▲10) 物件4 画地条件(セットバック減価▲2)その他条件(宅地転換の難易▲50)

ウ 地積：登記記載の地積。

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6 (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
6	132,000	1,854.00		0.11	26,920,000

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27年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数3.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価25%、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3.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価25%) = 0.11

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	2,330,000	0.40	法定地上権	930,000
2	6,820,000	0.40	法定地上権	2,730,000
3	2,010,000	0.10	場所的利益	200,000

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	2,330,000	-930,000	/	0.90	0.70	880,000
2	6,820,000	-2,730,000	/	0.90	0.70	2,580,000
3	2,010,000	-200,000	/	0.90	0.70	1,140,000
4	4,590,000	/	/	0.90	0.70	2,890,000
6	26,920,000	+3,860,000	1.00	0.90	0.70	19,390,000
一括価格 (合計)						26,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4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-11

所 在：古河市尾崎字殿山4314番12
地 目：宅地
価 格：11,800円／m²
位 置：古河 13km
価 格 時 点：令和 5年 1月 1日
地 積：378m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東6m 市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

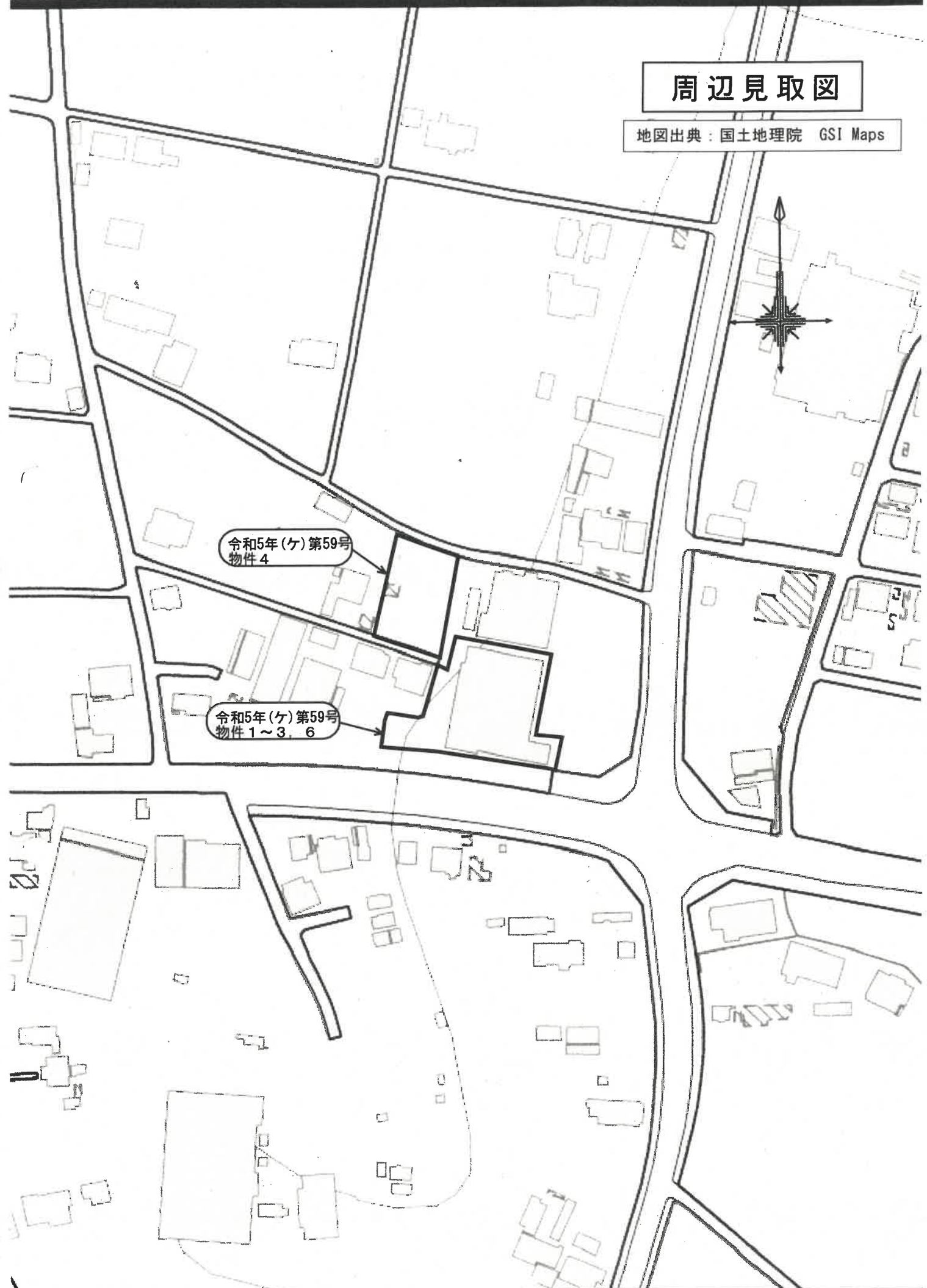
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

周辺見取図

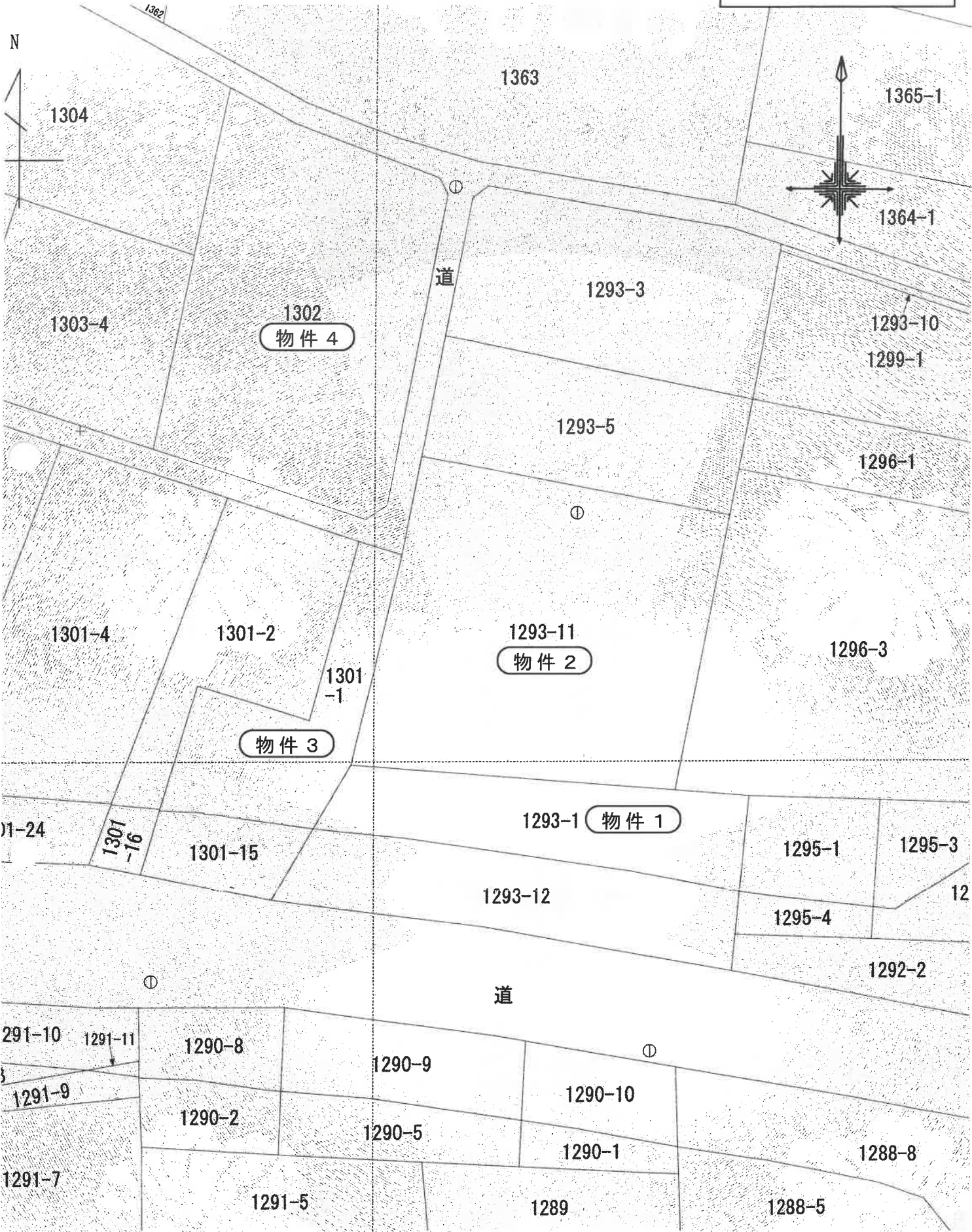
地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和5年(ケ)第59号
物件4

令和5年(ケ)第59号
物件1~3, 6

公 図 写



縮尺 1 / 500

地積測量図写 (残地)

登記年月日：平成7年9月26日

080381

新 1293-12-1/ 地積測量図 地図番号 N 22-4

1293-12-1/ 地積測量図 地図番号 N 22-4

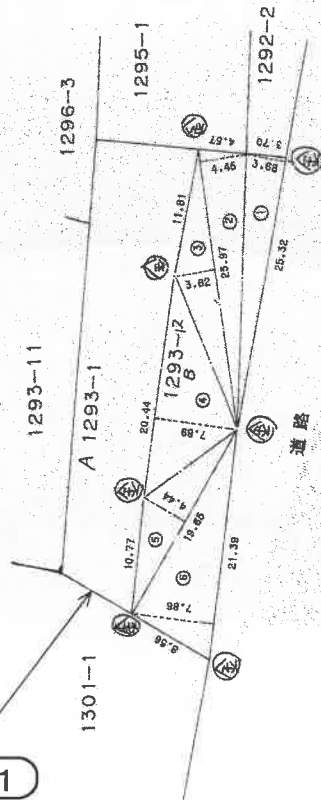
古河市 尾崎字大字三和町

土地の所在

※※ 三斜求積表 ※※

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
B 1293-12	1	25.32	3.68	93.1776	
	2	25.97	4.45	115.5665	
	3	26.97	3.82	99.2054	
	4	20.44	7.89	161.2716	
	5	19.65	4.44	87.2460	
	6	21.39	7.86	168.1254	
	計			724.5825	362.29
A 1293-1	公簿			687.4100	
	總計			362.29625	325.11
	残地			325.11375	

物件 1



平	現	平	目	の	種	別
(1)	水	本				流
(2)	石					流
(3)	プ	ラ	ス	チ	ッ	ク
(4)	コ	ン	ク	リ	ー	ト
(5)	金					庫

縮尺 1/500

申請者

嘱託者

製作者

A 3 を A 4 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。
 (水戸地方務局下表支局管轄)
 令和5年9月14日 水戸地方務局土補支局

H7.9.26

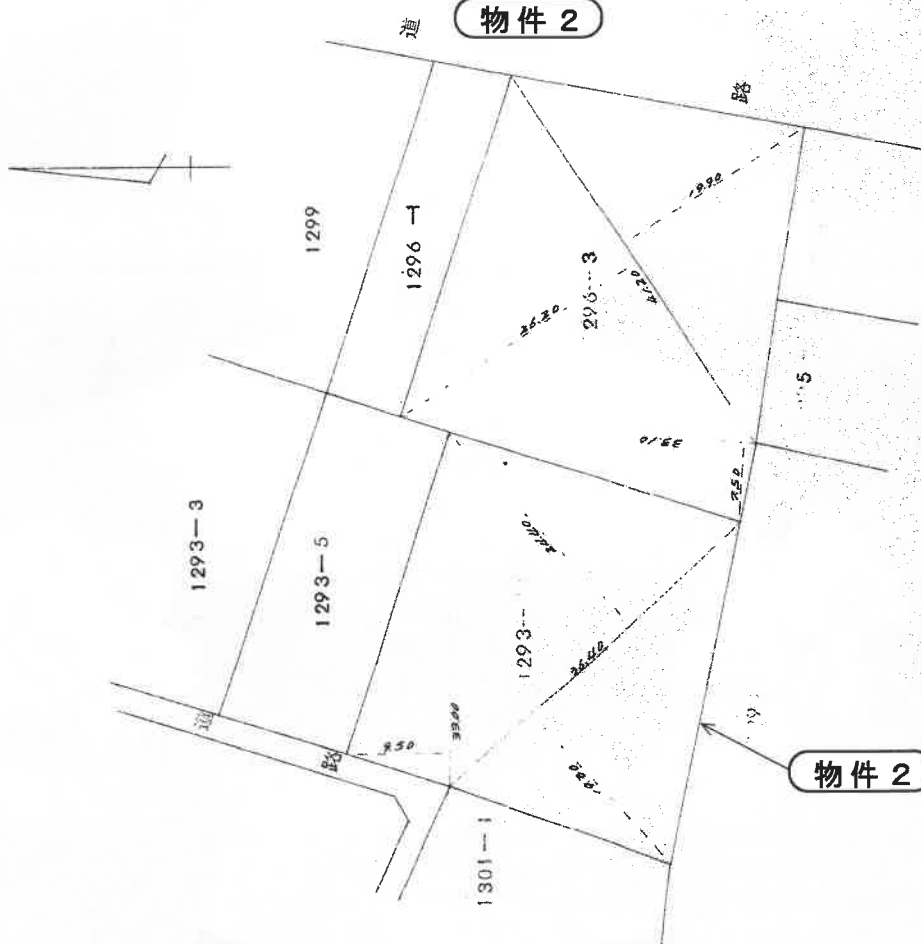
登記年月日：昭和49年4月12日

整理番号 080380

地番 1293-11 1296-3
 土地の所在 古河市 檜島郡三和町大生尾崎字宮ノ下

地積測量図 前 1296-1 後 1296-3 新

昭和49年3月23日 製作年月日
 製作者



求積表

1293-11	33.00 × 9.50 =	313.5000
	36.40 × 24.40 =	888.1600
	36.40 × 19.30 =	702.5200
計		1904.1800
1293-5	1/2	952.0900
1296-3	1397.00 - 952.09 =	444.91
	38.10 × 7.50 =	248.2500
	41.20 × 26.20 =	1079.4400
	41.20 × 19.90 =	819.8800
計		2147.9700
1296-5	1/2	1073.7850
1296-1	1206.00 - 1073.785 =	131.215
		131

地積測量図写

A3をA4に縮小

縮尺 1/500 (茨城土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (水戸地方務局土庫支局管轄)
 令和5年9月14日 水戸地方務局土庫支局

地積測量図写 (残地)

登記年月日：平成7年11月9日

080393

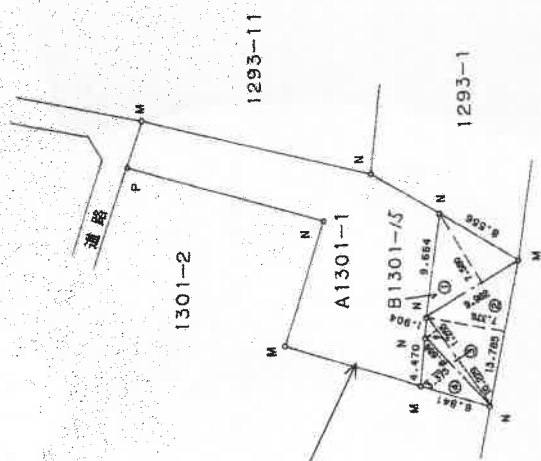
新 1301-1 後 1301-15-1 地積測量図 地図番号 三22-2 22-3 23-1

土地の所在 千葉県和野大塚尾崎字畑中

※※ 二斜求積式 ※※

地番	NO	直辺	高さ	積算	物積
B1301-15	1	9.962	7.580	76.511960	
	2	12.785	7.376	101.678160	
	3	10.229	1.255	12.837395	
	4	8.885	3.373	29.972478	
		計		219.999993	
A1301-1	1/2			109.9999965	109.99
	公簿計			390.470000	
	總計			109.9999965	
				280.4700035	280.47

物件 3



凡例

記号	杭の種類
C	コンクリート
P	プラスチック
N	新
M	測み

1/500

申請者 嘱託者

製作者

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。

(水戸地方法務局下妻支局管轄)

令和5年9月14日

水戸地方法務局土浦支局

登記官

47.11.9

建物図面・各階平面図写

(申請書)

建物各階平面図

家屋番号 1293番11

建物の所在 茨城県水戸市大字尾崎字宮ノ下1293番地11

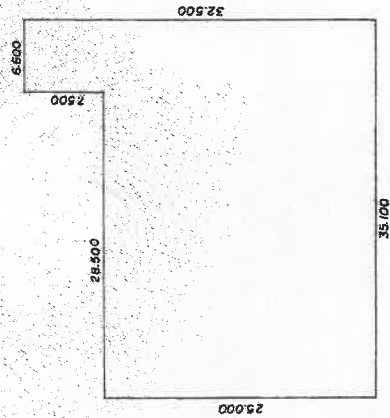
各階平面図

整理番号 35912

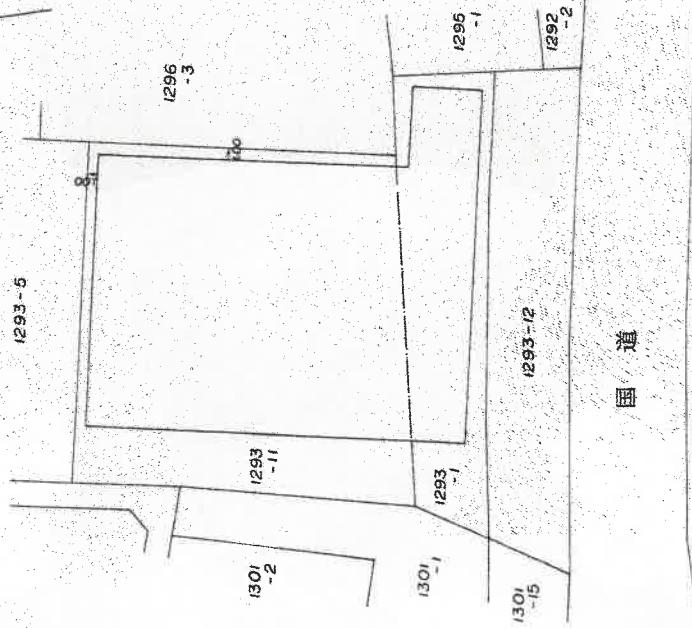
登記年月日：平成9年3月12日

物件 6

1. 2階平面図
(各階同型)



53.5畳数
6,600 X 7,650 = 49,500,000
35,100 X 25,000 = 877,500,000
合計 927,000,000
坪数 927.00 坪



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

(日藤理12)

H9.3.12

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。

(水戸地方法務局 downstairs 管理)

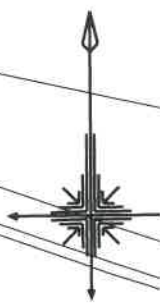
令和5年9月14日

水戸地方法務局土補支局

登記官

土地建物位置関係図

事件番号	令和5年（ケ）第59号
物件番号	1～4, 6



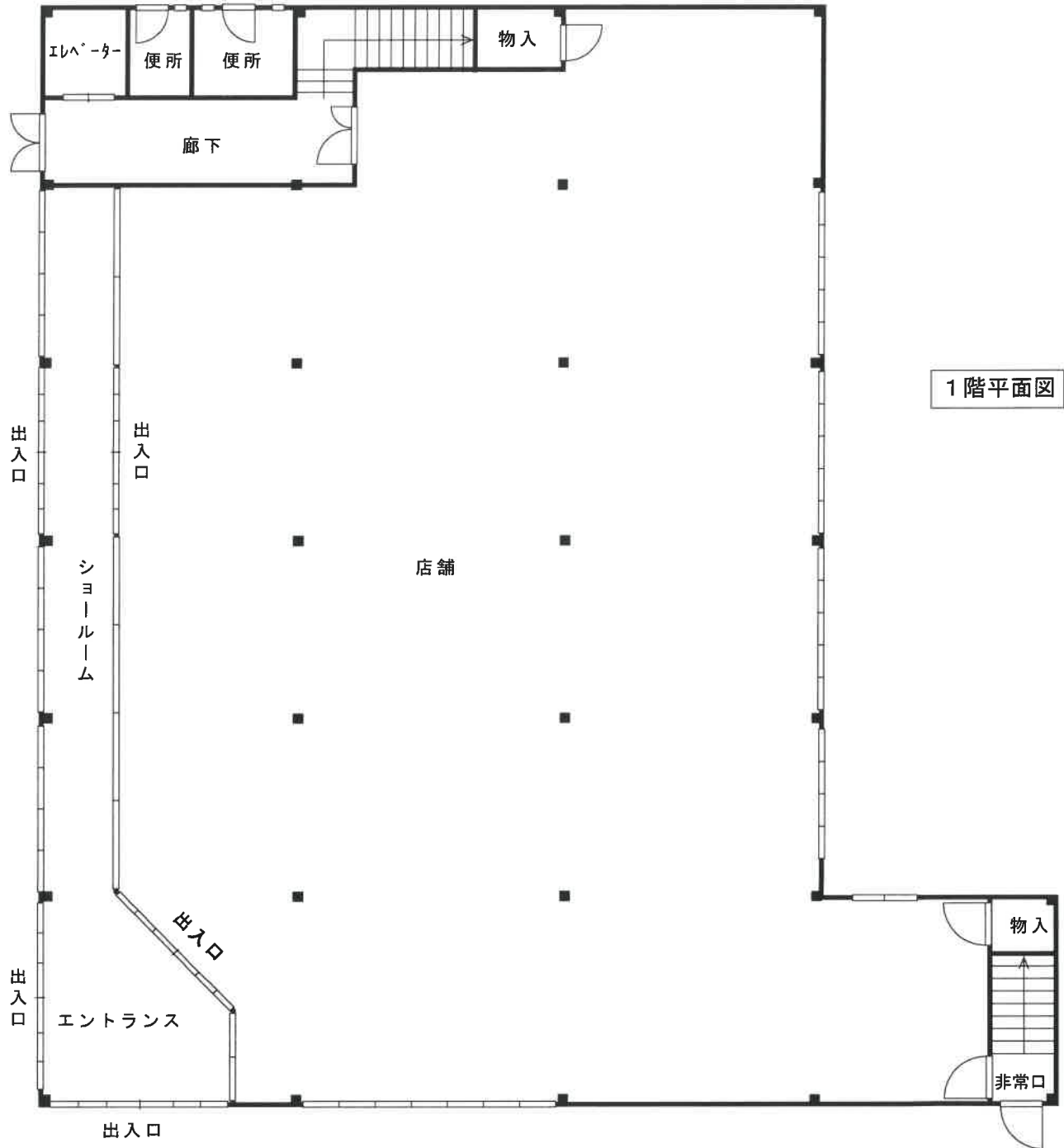
※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したものであり
実測図ではありません。

縮尺 約1/500

建物間取図

事件番号 令和5年(ケ)59号

物件番号 6

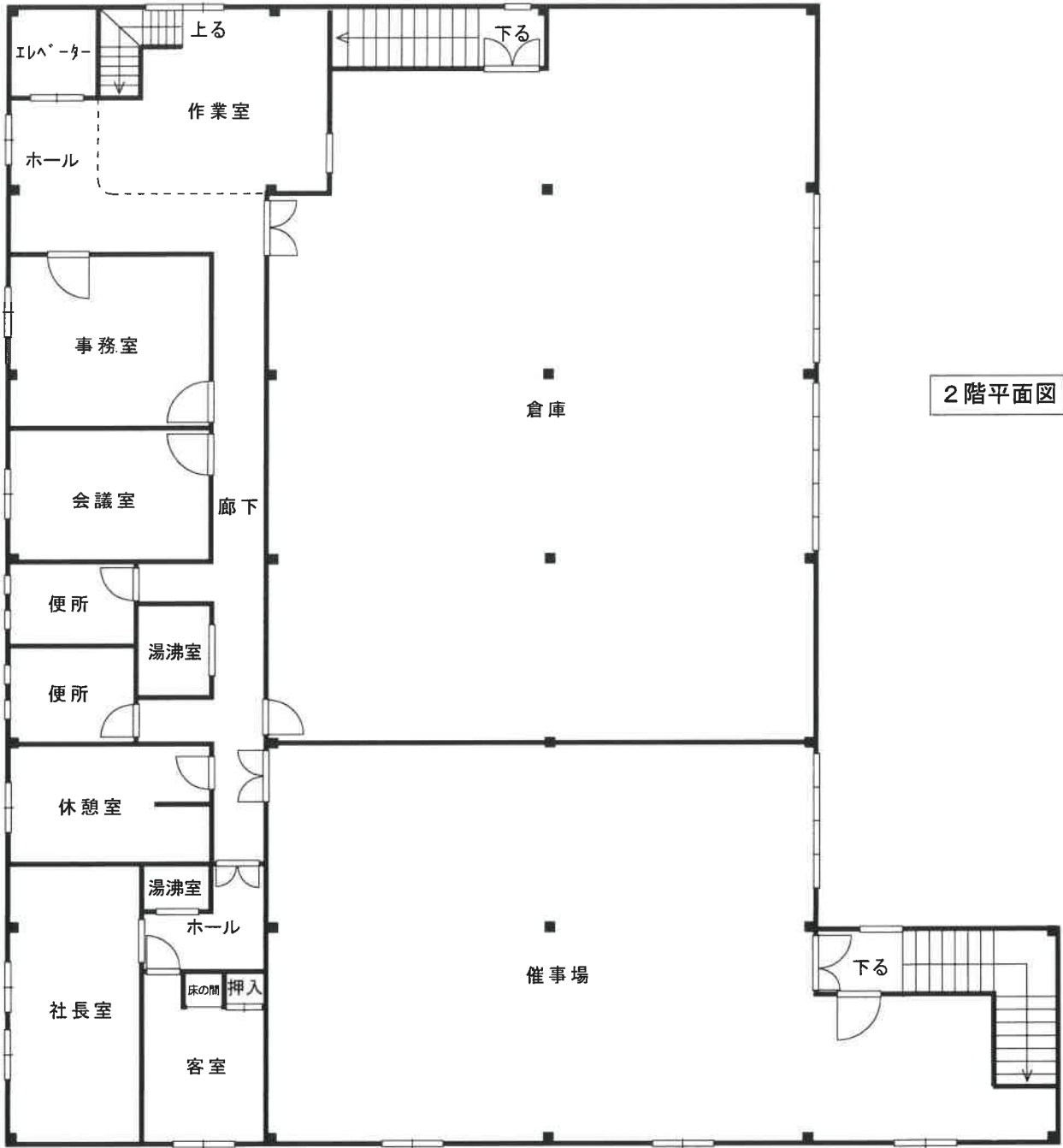


1階平面図

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/200

建物間取図	
事件番号	令和5年(ケ)59号
物件番号	6



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 1/200