

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 野 沢 宏 樹

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日から 令和 7年 4月18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 7年 3月14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   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 185.73平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.49平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 雑種地                              |
| 3 | 所 在   | 古河市原町 328番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 328番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 63.99平方メートル<br>2階 55.89平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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1～3】

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2】

地役権

範 囲 土地の全部

要役地 古河市原町328番4 古河市原町328番6

設定日 令和2年12月25日

目 的 通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置、又は設置しない。

---

---

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 185.73平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.49平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 雑種地                              |
| 3 | 所 在   | 古河市原町 328番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 328番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 63.99平方メートル<br>2階 55.89平方メートル |

令和6年(ケ)第81号  
令和6年12月5日受理  
令和7年1月8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   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 185.73平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.49平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 古河市原町 328番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 328番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 63.99平方メートル<br>2階 55.89平方メートル |



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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) ■雑種地(物件2)
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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している。物件2の土地は雑種地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)

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、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。なお、所有者宛てに書面を投函したり、調査期日の通知を行ったりしたが、いずれも全戸不在であったため陳述を得ることは出来なかった。
- 3 本件建物について、雨戸やガラス窓に複数の破損箇所が見られた。また、内壁の大きな破損や複数の穿孔箇所、ドアの破損があった。室内で動物が飼育されていた形跡があった。
- 4 物件2の土地に関し、以下の最先の地役権設定登記がされている。  
目的 通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置、又は設置しない。  
範囲 土地の全部  
要役地 古河市原町328番4 古河市原町328番6
- 5 外構のコンクリートブロックに破損箇所があった。また、敷地内に車検切れの軽自動車が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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6年12月5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6年12月6日(金) 13:18-13:27	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和6年12月10日(火) 15:13-15:20	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6年12月12日(木) 9:50-10:15	物件所在地	■全戸不在 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年12月12日(木)	当庁執行官室	調査期日通知書送付
令和6年12月25日(水) 15:00-15:40	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<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>■ 令和6年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

(4枚目)

# 土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)81号
物件番号	1~3

写真撮影位置・方向

物件 1  
公簿地目：宅地  
現況地目：宅地

物件 2  
公簿地目：宅地  
現況地目：雑種地

幅員：約3m  
種別：市道（古河0404号線）  
舗装：あり  
建基法第42条第2項道路

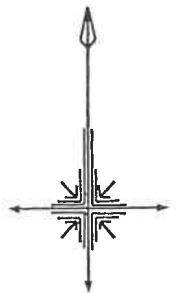
物件 3

物件 1  
駐車スペース

車庫

物件 2

328-2  
地目：公衆用道路  
所有者：古河市



縮尺約 1/250

※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

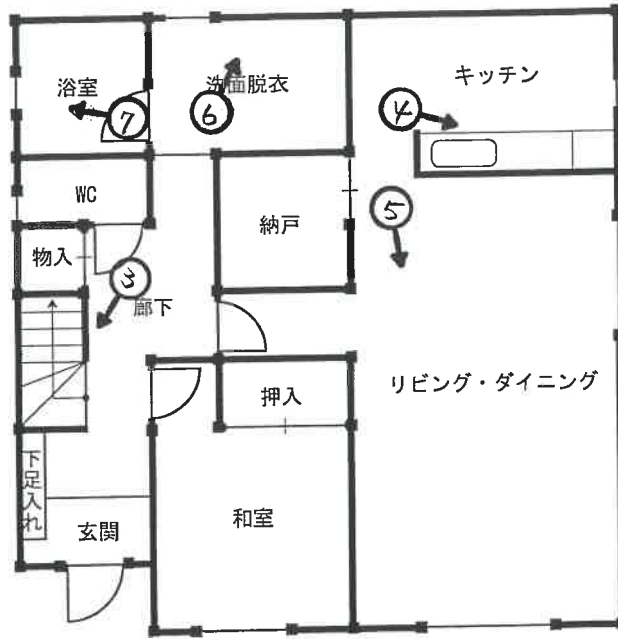
( 5 枚目)



# 建物間取図

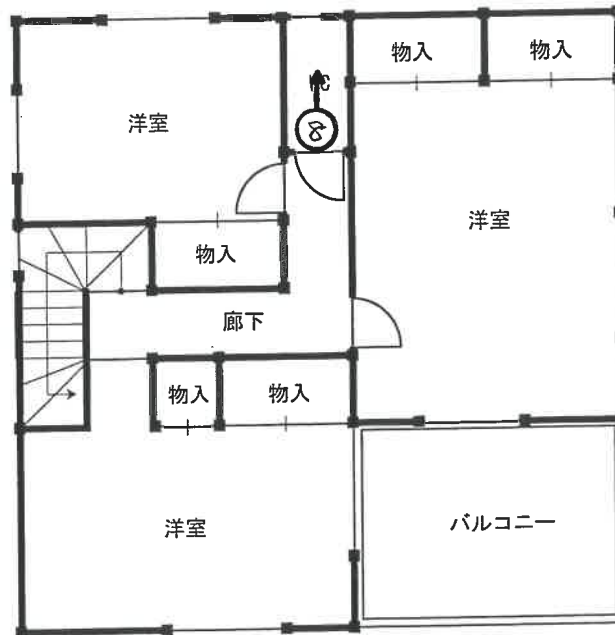
物件番号	3
種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



1階平面図

床面積：63.99㎡



2階平面図

床面積：55.89㎡

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



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 6年（ケ）第 81号  
令和 6年12月 5日 受 命  
令和 6年12月12日 現地調査  
令和 6年12月25日 現地調査  
令和 7年 1月 8日 評 価  
令和 7年 1月 9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 8, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 8 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 6, 0 4 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3のための土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	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	雑種地
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 185.73平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 古河市原町                            |
|   | 地 番   | 328番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.49平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 古河市原町 328番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 328番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 63.99平方メートル<br>2階 55.89平方メートル |

#### 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東日本・宇都宮線「古河」駅のほぼ南方約1.6km 古河市循環バス「鴻巣交差点北」停留所の南東方約300m (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。また、周辺にはアパートも点在している。近隣周辺は古河駅からやや遠く、また、地域的に街路性は劣るが、付近にはカスミ等の商業施設が一定数立地しており、生活利便性が良好な地域と把握される。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 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 指定なし
画地条件	<p>物件1 地積 : 185.73m<sup>2</sup> 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約8.9m 奥行 : 約17.7m~18.7m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高</p> <p>物件2 地積 : 0.49m<sup>2</sup> 形状 : 不整形 (三角形状) 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</p>	
接面道路の状況	<p>南西側 : 約3.0m舗装市道 (建築基準法第42条第2項道路に該当)</p> <p>※次の理由から本件では道路セットバックは不要と判断した。 ・昭和50年10月6日付けで公衆用道路として分筆登記が行われていること (原町328-2)。 ・後述、建築計画概要書上、「道路セットバック済み」と記載されていること。また、当該内容で検査済証が発行されていること。 ・現況も上記とおりの状況であること。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1 土地所有者が物件3建物を所有して敷地の用途に使用している。</p> <p>※土地建物内訳価格算出のために、物件3建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。</p> <p>物件2 通路の一部として利用されている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>土地履歴の履歴から推定して、土壌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。</p>
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、物件1には口径20<sup>㍉</sup>で引込みがあるが（取出しも20<sup>㍉</sup>）、調査時、休止状態との回答である。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 地盤の強弱及び地盤調査の実施の有無は不明である。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家の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ため、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 想定浸水深について 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、近隣周辺では洪水による想定浸水深は「0.5m～3.0m」を示していることほか、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されていることに留意が必要である。詳細については古河市消防防災課にお問い合わせ願います。</p> <p>⑤ 地役権設定について（物件2） 物件2に関しては、下記のとおり最優先の地役権が設定されている。 目的：通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置、又は設置しない。 範囲：土地の全部 要役地：古河市原町328番4、古河市原町328番6</p> <p>⑥ 物件1上には1台の廃車が残置されているほか、外構のコンクリートブロックに破損箇所が見受けられる。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和 2年12月 2日 新築 経過年数 4年 経済的残存耐用年数 21年
仕様	構造 木造 屋根 ルーフイングぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道・下水 その他 ガスはIH  ※競売手続きにおいては、建物に附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。
床面積（現況）	3頁、物件目録記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 4LDK+S（別添建物間取図御参照）
品等	普通
保守管理の状態	外部及び内部観察から、建物老朽化は概ね経年相当であるが、使用資材については ・雨戸、ガラス窓に複数の破損箇所あり ・内壁の著しい破損部分や穿孔箇所あり ・内部ドアの破損 ・居室の至る所に日用品、生活ゴミ等が残置されている等 極めて劣った保守管理の状態である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として所有し、使用している。



特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：令和元年12月5日、第19UDI1W建07413号 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築</p> <p>② 完了検査実施済み 検査済証番号：第19UDI1W07413号 検査済証交付年月日：令和2年12月3日</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、詳細は不明である。したがって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 白蟻被害の有無は不明である。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の調査が必要と思われる。</p> <p>⑤ 上記、保守管理の状態から、所有権移転後の買受人等が物件3を継続利用する場合はある程度の修繕工事が必要になると思われる。</p>
---------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

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	42,600	1.04	185.73	0.90		7,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河(県)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $47,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/104.0 \times 100/107.1 \approx 42,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：交通・接近条件+2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：方位加算+4

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 物件2 (土地)

目的土地の更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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	42,600	0.05		0.49	1,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 古河(県)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $47,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/104.0 \times 100/107.1 \approx 42,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：交通・接近条件+2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：通路減価▲95

ウ 地積：登記数量による。

③ 物件3（建物）

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	130,000	119.88		0.34	5,300,000

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4年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数21年、観察減価及び中古建物の市場性減価60%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 21\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 60\%) \div 0.34$$

※建物の状況及び極めて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、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件3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	7,410,000	0.45	法定地上権	3,330,000

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, 1③ 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	7,410,000	-3,330,000		1.00	0.70	2,860,000
2	1,000			1.00	0.70	10,000
3	5,300,000	+3,330,000	1.00	1.00	0.70	6,040,000
一括価格(合計)						8,910,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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)-8

所 在：古河市幸町450番7

「幸町2-31」

地 目：宅 地

価 格：47,400円／m<sup>2</sup>

位 置：古河駅約1.1km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：182m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側4m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅を中心にまとまる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上



# 物件位置図



地価調査基準地

物件

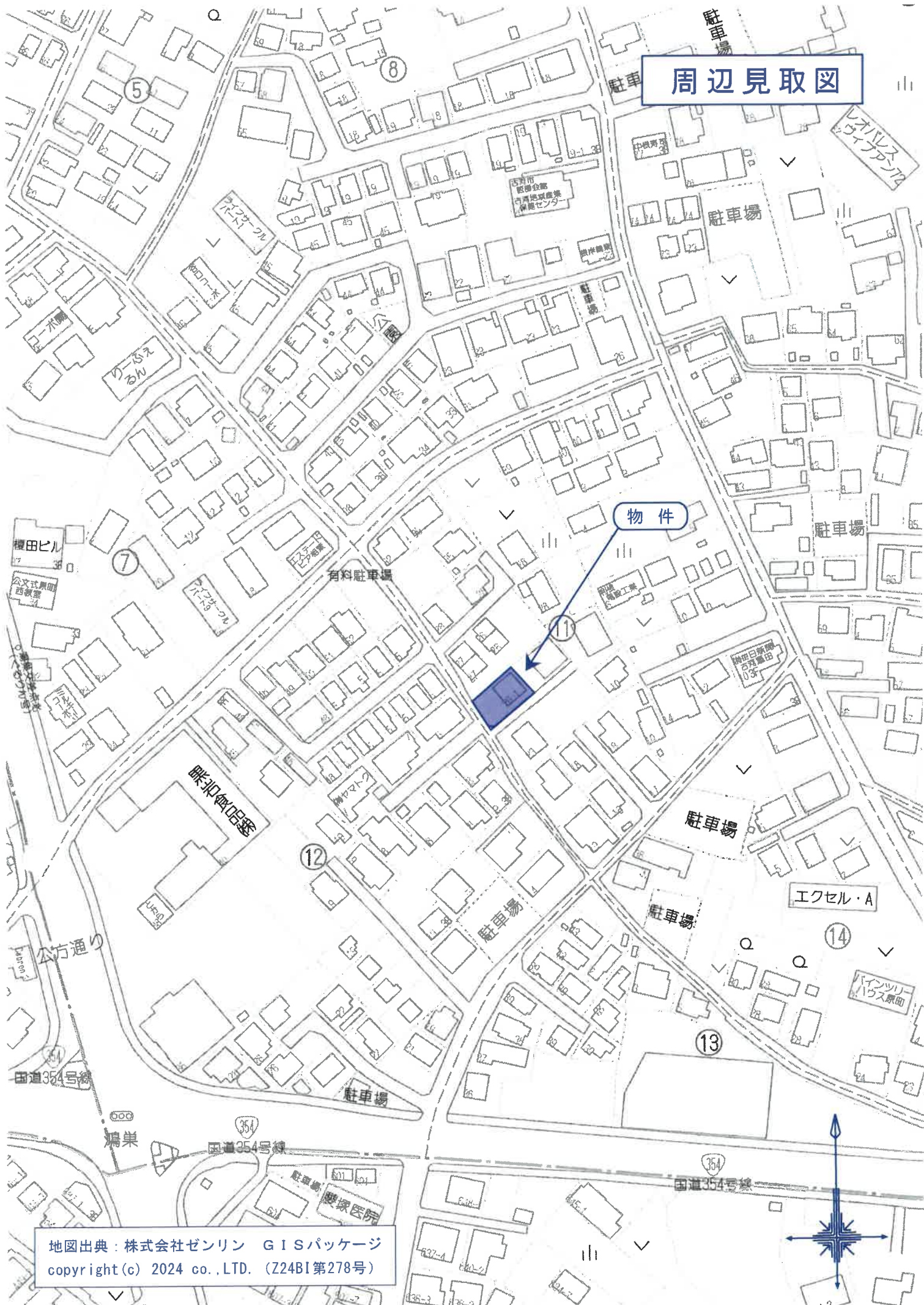
古河市

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1 / 25000



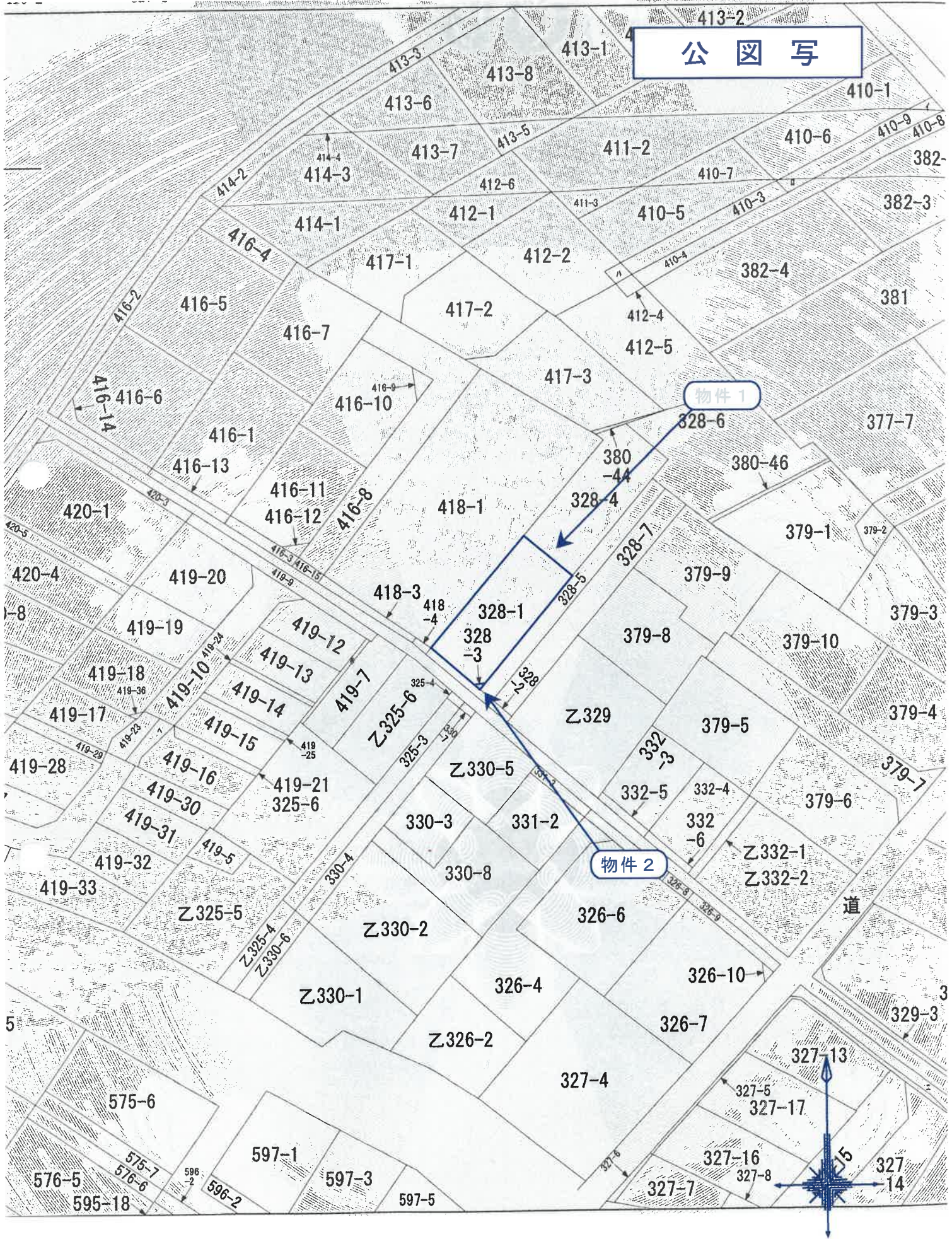
# 周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ  
copyright(c) 2024 co.,LTD. (Z24BI第278号)



公 図 写



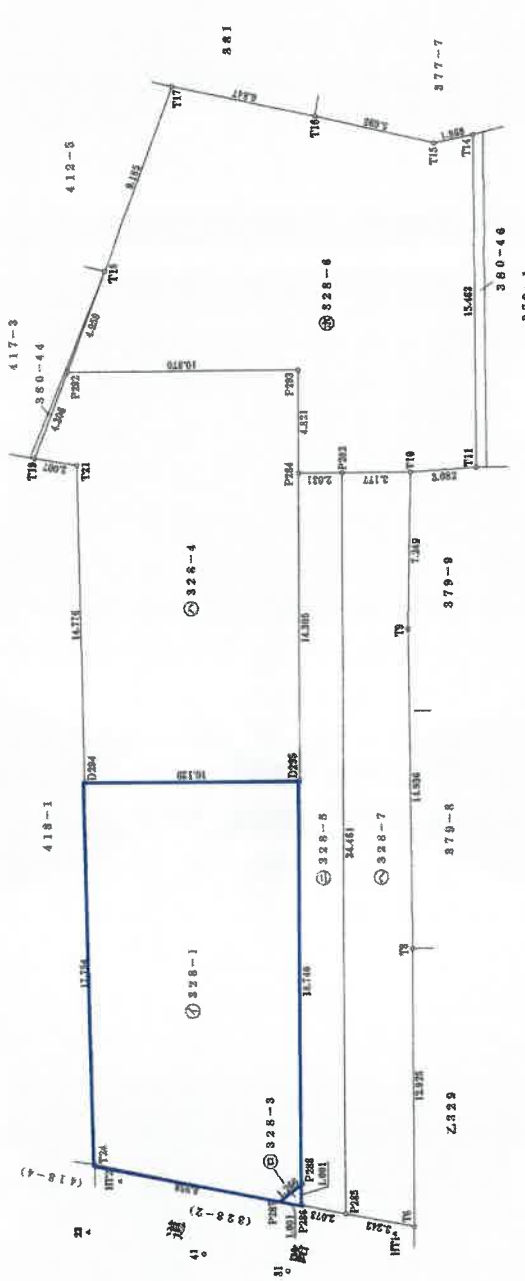
縮尺 1 / 600



地積測量図

地番 328-1-1-3  
ないし-7  
土地の所在 古河市原町

1/2



測量系 任意測量  
測量年月日 令和2年5月19日

縮尺 1/250

申請人

(令和2年5月19日作成)

作成者

登記年月日：令和2年5月25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6年12月9日 水戸地方延滞局下巻支局

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年5月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年12月9日 水戸地方法務局下妻支局

# 地積測量図

328-1-1-3  
ないし-7

土地の所在  
古河市原町

2/2

表徴表

地番 NO	328-1		Yn	Xn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界部の積算	
	Xn	Yn				プラスチック板	計 算 点
T24	189.130	155.436	155.436	-2272.864340			
P287	180.687	158.451	158.451	756.717156			
P288	180.200	158.644	158.644	3108.583708			
D298	189.930	176.686	176.686	2055.992250			
D294	198.607	170.489	170.489	-4019.805880			
		合計		-371.476914			
		合計		185.7394570			
		合計		185.73			

地番 NO	328-3		Yn	Xn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界部の積算	
	Xn	Yn				プラスチック板	計 算 点
P287	180.687	158.451	158.451	-155.028446			
P288	179.744	156.786	156.786	214.484592			
P288	180.260	158.644	158.644	-60.387100			
		合計		-0.981954			
		合計		0.4399770			
		合計		0.43			

地番 NO	328-4		Yn	Xn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界部の積算	
	Xn	Yn				プラスチック板	計 算 点
D295	189.930	176.686	176.686	3320.168330			
P284	197.312	187.950	187.950	3232.759808			
P293	199.900	192.050	192.050	-296.504200			
P292	209.111	186.471	186.471	-2059.834239			
T19	205.383	192.231	192.231	-780.520678			
T21	206.495	182.985	182.985	-2426.794150			
D294	198.607	170.489	170.489	-1443.674283			
		合計		-405.101452			
		合計		202.5507260			
		合計		202.55			

地番 NO	328-5		Yn	Xn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界部の積算	
	Xn	Yn				プラスチック板	計 算 点
P286	179.744	188.786	188.786	-28.957760			
P285	177.790	189.479	189.479	5371.991480			
P283	195.572	188.998	188.998	5568.130412			
P284	197.312	187.950	187.950	-2824.844224			
D295	189.930	176.686	176.686	-5376.158550			
P288	180.260	158.644	158.644	-3048.186690			
		合計		-189.135372			
		合計		89.5679360			
		合計		89.56			

地番 NO	328-6		Yn	Xn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界部の積算	
	Xn	Yn				プラスチック板	計 算 点
T10	192.831	190.638	190.638	652.998488			
T11	190.311	192.384	192.384	2843.875407			
T14	196.391	206.575	206.575	2364.106377			
T15	199.749	204.301	204.301	-597.049761			
T16	205.180	202.586	202.586	-803.890980			
T17	211.684	200.384	200.384	-2376.985720			
T18	208.973	191.356	191.356	-2921.354849			
P292	208.111	186.471	186.471	151.396594			
P293	199.800	192.080	192.080	285.804300			
P284	197.312	187.950	187.950	-608.115884			
P282	195.572	188.998	188.998	535.997836			
		合計		-474.823104			
		合計		237.4115520			
		合計		237.41			

地番 NO	328-7		Yn	Xn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界部の積算	
	Xn	Yn				プラスチック板	計 算 点
P285	177.790	189.479	189.479	-5055.280880			
T8	174.795	160.584	160.584	2129.137070			
T8	181.395	171.641	171.641	4315.357050			
T9	189.236	184.854	184.854	3584.916392			
T10	192.851	190.638	190.638	895.600044			
P282	195.572	188.998	188.998	-6098.827948			
		合計		-218.078352			
		合計		108.0391760			
		合計		108.03			

総計地積 804.7885340 m<sup>2</sup>

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	175.341	159.850	金属板
HT2	187.742	155.457	金属板
23	187.765	152.667	金属板
31	178.772	163.862	コンクリート板
41	182.552	154.554	コンクリート板

作成者

申請人

縮尺 1/

(令和2年5月19日作成)

A3をA4に縮小

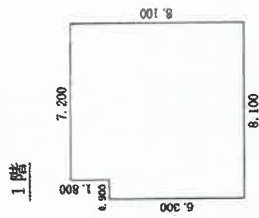
登記年月日：令和2年12月22日

建物図面図

各階平面図

家屋番号 328番1

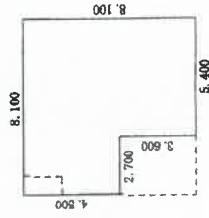
建物の所在 古河市原町328番地1



求積表

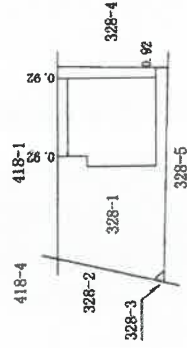
0.900 X 6.300 =	5.670000
7.200 X 8.100 =	58.320000
計	63.990000
床面積	63.99㎡

2階



求積表

2.700 X 4.500 =	12.150000
5.400 X 8.100 =	43.740000
計	55.890000
床面積	55.89㎡



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6年12月9日 水戸地方法務局下巻支高

A3をA4に縮小

(物件3)

建物図面写

縮尺 1/500

申請人

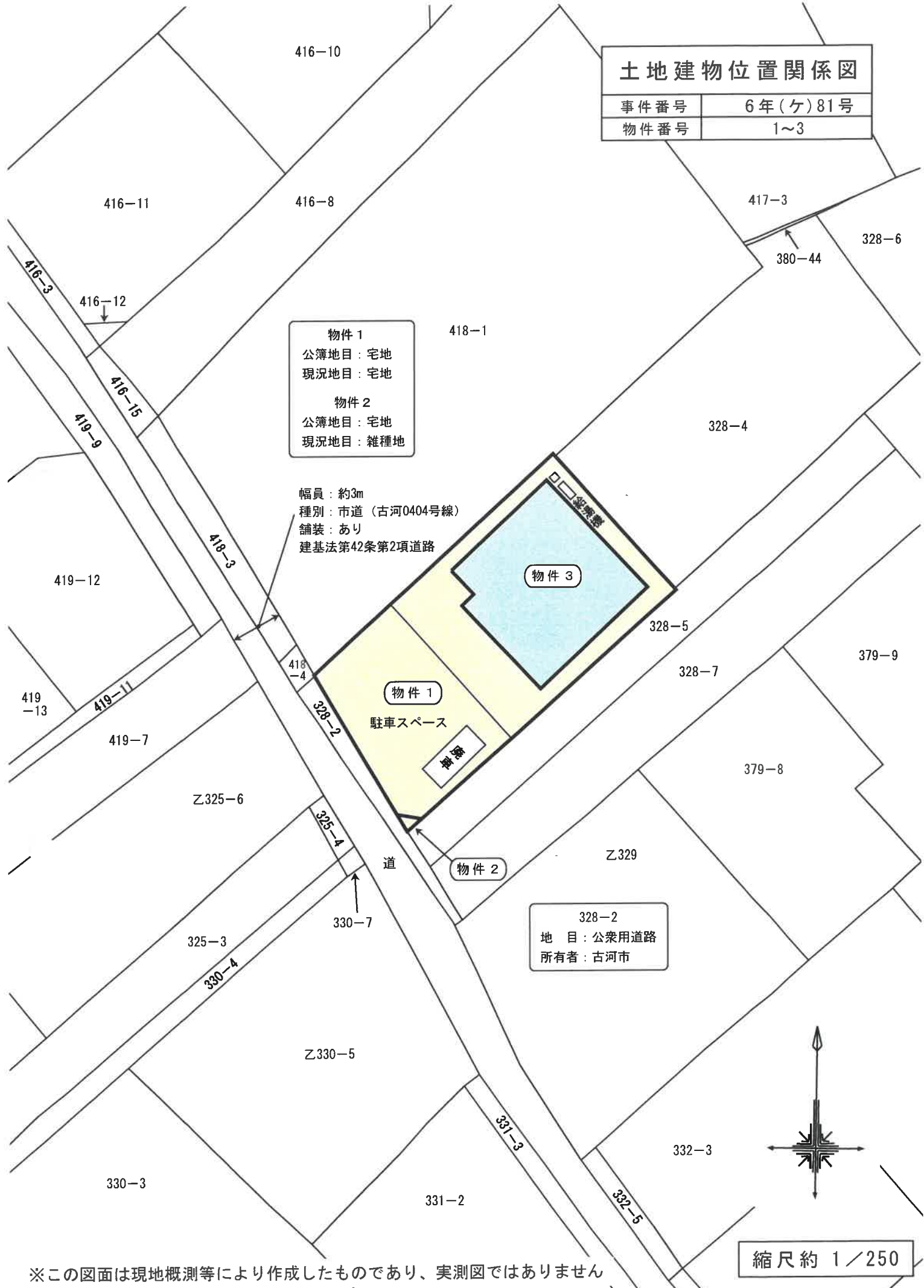
縮尺 1/250

6日作成

作成者

## 土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)81号
物件番号	1~3

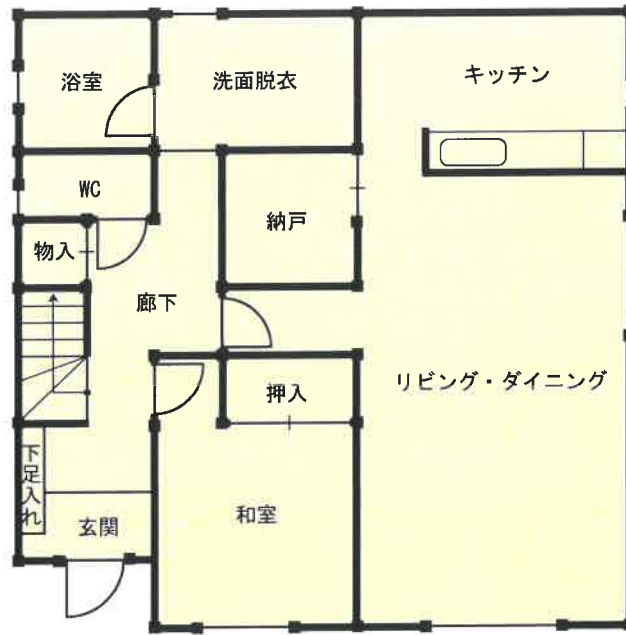


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

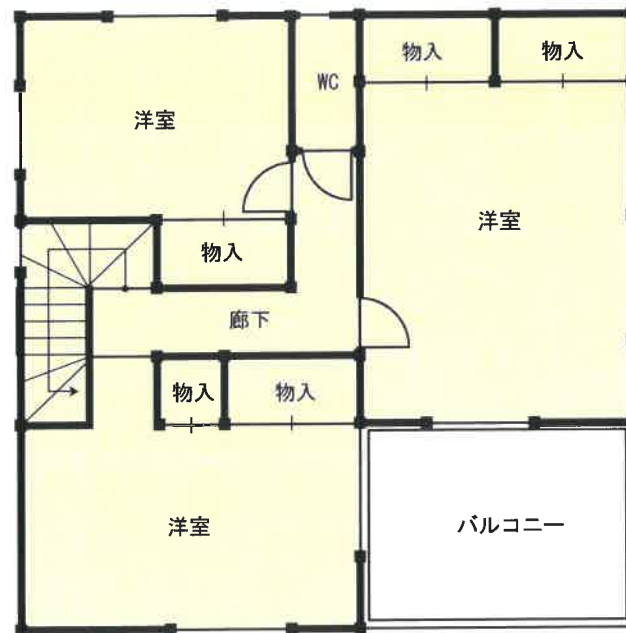
縮尺約 1/250



建物間取図	
物件番号	3
種類	居宅



1階平面図  
床面積：63.99㎡



2階平面図  
床面積：55.89㎡

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