

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 3 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 26 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 7 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 10 月 3 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 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9. 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6. 3 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9. 4 6 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 6 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 1. 2 2 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 4. 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 中 川 琢 馬

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 サンエステート株式会社

期 限 平成47年(令和17年)5月31日まで

賃 料 月額20万円

賃料前払 1か月分(20万円)

保証金 120万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

転借人株式会社アシストが占有している。

上記転借人所有の売却対象外建物(家屋番号:821番2)が物件2,3上に存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 古河市東牛谷字新田西
地 番 8 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 6 7 平方メートル

所有者 亡A相続人

- 2 所 在 古河市東牛谷字新田西
地 番 8 2 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 3 6 平方メートル

所有者 亡A相続人

- 3 所 在 古河市東牛谷字新田西
地 番 8 2 1 番 3
地 目 宅地
地 積 8 9 . 9 6 平方メートル

所有者 亡A相続人

- 4 所 在 古河市東牛谷字新田西
地 番 8 2 1 番 4
地 目 宅地
地 積 8 6 . 3 7 平方メートル

所有者 亡A相続人

物 件 目 録

5 所 在 古河市東牛谷字新田西
地 番 8 2 1 番 5
地 目 宅地
地 積 4 9 . 4 6 平方メートル

所有者 亡A相続人

6 所 在 古河市東牛谷字新田西
地 番 8 2 1 番 6
地 目 宅地
地 積 1 2 1 . 2 2 平方メートル

所有者 亡A相続人

7 所 在 古河市東牛谷字新田西
地 番 8 2 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 5 4 . 2 7 平方メートル

所有者 亡A相続人

令和6年（ヌ）第26号
令和6年12月10日受理
令和7年1月29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 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 . 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6 . 3 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9 . 4 6 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 6 | 所 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 番 | 8 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1 . 2 2 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 番 | 8 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 4 . 2 7 平方メートル |

(土地用)

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1～7
現況地目	☒ 宅地（物件1～7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 上記の者が物件2及び3の土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。また、物件1、4ないし7の土地は、上記土地と一体で敷地及び駐車場などとして利用されている。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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
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）
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)

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 1 ～ 7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		☐ 債務者 ■サンエステート株式会社 ☐ 債務者 ■株式会社アシスト	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 陳述(■C(占有者会社の代表者)) ☐ 文書(■土地転貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	
占有開始時期		平成 27 年 6 月 1 日	
最初の契約等	契約日	平成 27 年 3 月 20 日	
	期間	平成 27 年 6 月 1 日から ■平成 47 年 5 月 31 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 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() ☐ 所有者 ■その他(サンエステート株式会社)	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金 20 万円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		毎月 金 40 万円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ■保証金 ☒ ある [金 120 万円]	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 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	
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

(4 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2, 3 関係)	
所 在	古河市東牛谷字新田西 8 2 1 番地 2、8 2 1 番地 3
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 8 2 1 番 2
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 (概 略)	1 5 0 . 0 0 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社アシスト) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 2 8 年 2 月 1 5 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (株式会社ファミリー薬局) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■ B (株式会社アシストの社員) ■ C (賃借人サンエステート株式会社の代表者)	1 当社が、目的外建物（家屋番号 8 2 1 番 2）である店舗で薬局を 経営しています。また、駐車場として周辺土地を使用しています。 2 本件土地の使用関係については、本社に照会してください。 1 本件土地は、所有者から当社が賃借しています。そして、それを 当社が株式会社アシストに転貸しています。 2 本件土地の賃貸借契約書がありますので、照会書を送付してくだ さい。 本件土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 3 土地の境界で問題となっていることはありません。 4 本件土地について土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 5 目的外建物の新築工事に関連して、本件土地の分筆、農地転用許 可、土地造成、整地及び外構工事を行っています。

(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、関係人の陳述や回答書、不動産登記記録や公課証明書の記載内容、土地転貸借契約書の存在等から、3 及び 4 枚目記載のとおりであると判断した。なお、所有者 A は、令和 7 年 1 月 10 日に死亡した。
- 3 本件土地につき、現地調査では北西側の一部に境界杭の存在を確認できたが、物件 7 の土地の南西側は確認することが出来なかった。
- 4 物件 6 の土地は、隣接する病院の駐車場と共用となっている。また、物件 7 の土地は、隣接する病院敷地と徒歩での通行が可能な構造となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年12月10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6年12月10日(火) 15:20-15:35	水戸地方法務局下妻支局	■土地建物登記全部事項証明書、建物図面交付申請、取得 ■商業登記全部事項証明書交付申請、取得
令和6年12月11日(水) 10:55-11:05	物件所在地	■物件確認 ■Bと面談、調査協力依頼書交付 ■写真撮影
令和6年12月11日(水)	当庁執行官室	株式会社アシスト宛て照会書送付、回答書受領
令和6年12月12日(木) 14:30-14:40	当庁執行官室	Cから電話聴取
令和6年12月12日(木) 15:23-15:26	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
令和6年12月12日(木)	当庁執行官室	サンエステート株式会社宛て照会書送付、回答書受領
令和6年12月12日(木) 8:55-9:55	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年1月14日(火)	当庁執行官室	古河市に住民票除票交付申請、取得

(特記事項)

□ 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現場した。

□ 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。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

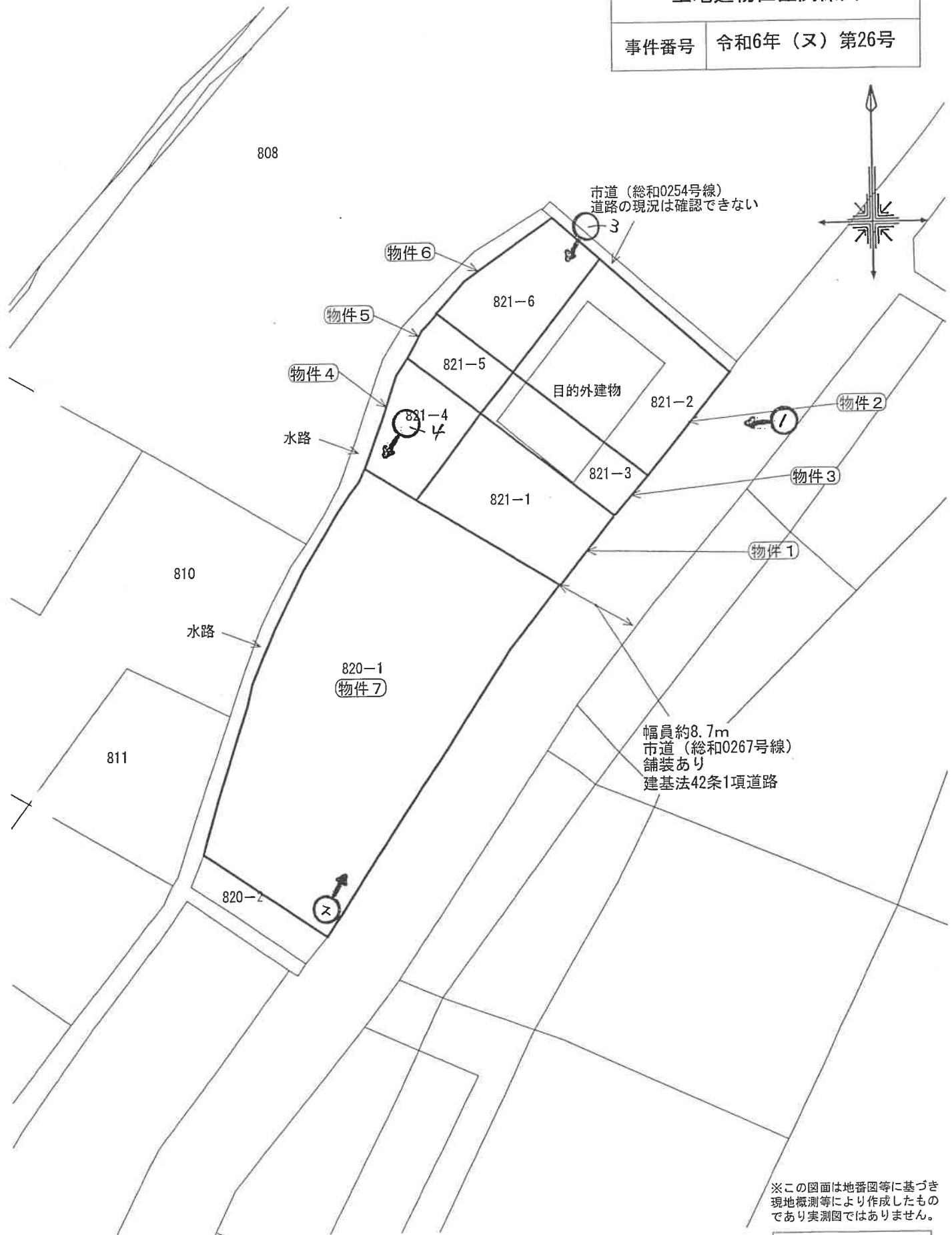
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

←○写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和6年（又）第26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1/500



写真 1

目的外建物



写真 2

目的外建物

目的外建物



写真 3



写真 4

令和 6年（又）第 26号
令和 6年12月10日 受 命
令和 6年12月18日 現地調査
令和 7年 1月22日 評 価
令和 7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 7, 7 6 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	7 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	9 9 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金	3 7 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金	4 0 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金	2 3 0, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金	5 6 0, 0 0 0 円
物件7 (土地)	金	4, 4 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～7の土地価格は目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9. 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6. 3 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 古河市東牛谷字新田西 |
| | 地 | 番 | 8 2 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9. 4 6 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	古河市東牛谷字新田西
	地	番	8 2 1 番 6
	地	目	宅地
	地	積	1 2 1. 2 2 平方メートル
7	所	在	古河市東牛谷字新田西
	地	番	8 2 0 番 1
	地	目	宅地
	地	積	9 5 4. 2 7 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, 3, 4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線古河駅の東方約3.8k mに位置する。 最寄りバス停は「友愛記念病院」である。	
付 近 の 状 況	大規模病院周辺に、駐車場、薬局、保育園、一般住宅等が見られる地域。	
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	東側幅員約8.7m舗装市道（総和0267号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ※公図上は北東側に市道（総和0254号線）が存するが、道路の現況は確認できないため接面道路としては考慮しない。	
土地の利用状況等	物件1～7土地を一体として、目的外建物（家屋番号821番2）の敷地及び付帯駐車場となっている。駐車場部分はフェンス等で区切られていないため、一体として目的外建物の敷地利用権が及ぶものと判断し、現況地目は登記地目と同じ宅地と判断した。但し、利用現況については、都市計画法に係る開発許可条項に違反する状態となっている。（特記事項参照）	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガ ス なし 下水道 排水可 （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、通常の費用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	1. 上水道について 東側市道（総和0267号線）に水道管本管（ACP150φ）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。 2. 下水道について 下水道処理区域外であるが、前面道路（東側市道（総和0267号線））に排水管が敷設されているため、区域外流入として接続できる可能性があるとのこと。その場合、受益者負担金は接続工事費用と相殺となるとのこと。（古河市下水道課調べ） 3. 目的外建物の概要 所在：古河市東牛谷字新田西821番地2、821番地3 家屋番号：821番2 種類：店舗 構造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：150.00㎡ 所有者：その他の者（株式会社アシスト） 建築者：その他の者（株式会社ファミリー薬局） 建築計画概要書記載事項 確認年月日：平成27年11月18日 確認番号：EMI確第TU15-1232号 主要用途：店舗（調剤薬局） 工事種別：新築 敷地面積：500.00㎡ 4. 占有者及び占有権原等について ①占有者：サンエステート株式会社 占有範囲：全部 占有状況：敷地、駐車場 占有権原：賃借権（定期借地権） 占有開始時期：平成27年6月1日 最初の契約等 契約日：平成27年3月20日 期間：平成27年6月1日から平成47年5月31日まで 契約等当事者 貸主：所有者 借主：占有者 賃料・支払時期：毎月、金20万円（毎月末日限り翌月分払） 敷金・保証金：ある、保証金、金120万円 ②占有者：株式会社アシスト 占有範囲：全部 占有状況：敷地、駐車場 占有権原：転借権（定期借地権） 占有開始時期：平成27年6月1日 最初の契約等 契約日：平成27年6月1日 期間：平成27年6月1日から平成47年5月31日まで 契約等当事者 貸主：その他（サンエステート株式会社） 借主：占有者 賃料・支払時期：毎月、金40万円（毎月末日限り翌月分払） 敷金・保証金：ある、保証金、金240万円
---------	--

特 記 事 項	5. 都市計画法に係る開発許可について 本件物件1～3土地については、都市計画法第29条により、薬局の建物敷地として許可（平成27年9月18日第40号）を得ており、敷地面積は500㎡まで、敷地部分をフェンス等により区切る、との許可条件が付されており、現況の利用状況は許可条項に違反する状態となっているとのこと。 ※適法な状態に戻すためには、許可を得た部分をネットフェンス等で区切る必要があるとのことであり、費用負担が生じるため市場性修正で考慮する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7（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	13,200	0.95	170.67	1.00		2,140,000
2	13,200	0.95	239.36	0.90		2,700,000
3	13,200	0.95	89.96	0.90		1,020,000
4	13,200	0.95	86.37	1.00		1,080,000
5	13,200	0.95	49.46	1.00		620,000
6	13,200	0.95	121.22	1.00		1,520,000
7	13,200	0.95	954.27	1.00		11,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 古河-25

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/96.0 = 13,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲2.0 交通・接近条件▲2.0

イ 個別格差：物件1～7 規模▲5

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 個別価格の査定

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	2,140,000	0.40 賃借権	860,000
2	2,700,000	0.40 賃借権	1,080,000
3	1,020,000	0.40 賃借権	410,000
4	1,080,000	0.40 賃借権	430,000
5	620,000	0.40 賃借権	250,000
6	1,520,000	0.40 賃借権	610,000
7	11,970,000	0.40 賃借権	4,790,000

② 内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	2,140,000	－860,000	1,280,000	10.1
2	2,700,000	－1,080,000	1,620,000	12.8
3	1,020,000	－410,000	610,000	4.8
4	1,080,000	－430,000	650,000	5.2
5	620,000	－250,000	370,000	2.9
6	1,520,000	－610,000	910,000	7.2
7	11,970,000	－4,790,000	7,180,000	57.0
合計	21,050,000		12,620,000	100.0

端数処理の関係上、物件7を切上げ処理とした。

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \times \text{オ}$
2,400,000	1,440,000	1.00	12.0%	1.00	12,000,000

ア 総収益 : 総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

ウ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

エ 還元利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定した。

オ その他補正率 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	12,620,000	1.00	12,620,000
② 収益価格	—	—	12,000,000
③ 調整後の価格			12,310,000

※積算価格と収益価格を5：5の比率で重視し、調整後の価格とした。

2 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
12,310,000	0.90	0.70	7,760,000

イ 市場性修正率：7頁記載事由による市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場性修正率：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。

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	7,760,000	10.1%	780,000
2	7,760,000	12.8%	990,000
3	7,760,000	4.8%	370,000
4	7,760,000	5.2%	400,000
5	7,760,000	2.9%	230,000
6	7,760,000	7.2%	560,000
7	7,760,000	57.0%	4,430,000
一括価格（合計）			7,760,000

端数処理の関係上、物件7を切上げ処理とした。

第 6 参考価格資料

1 地価公示価格 古河-25

所 在：古河市小堤字上中新田293番6

地 目：宅地

価 格：12,700円／㎡

位 置：古河駅 5.8 k m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：571㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北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：一般住宅と農家住宅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

地番図写

地積測量図写

土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図

物件

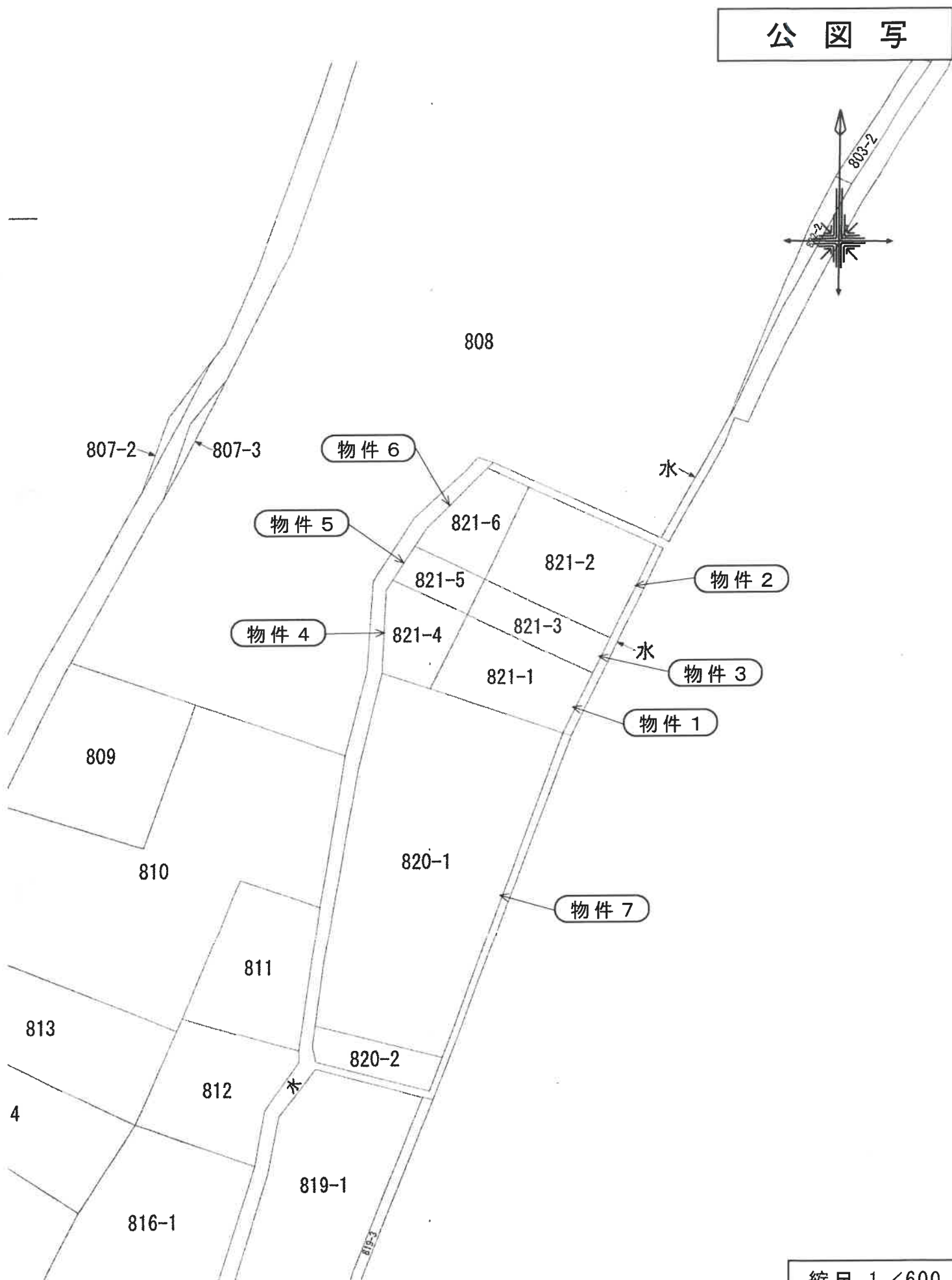
地価公示標準地

縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps





地 番 図 写



登記年月日：平成27年8月12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。
(水戸地方支務局下妻支局管轄)
令和6年7月29日 さいたま地方支務局越谷支局

登記官
- 17 -

A 3 を A 4 に縮小

地積測量図

地番 821番1, 821番4

土地の所在 古河市東牛谷字新田西

座標求積表

地番	① 821-1								
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離				
K12	22970.365	-7906.733	141042.385150		17.264				
K2	22960.889	-7892.269	18626.663243		9.071				
K10	22968.004	-7886.580	-140682.890603		17.177				
K14	22973.777	-7899.960	-18847.010090		10.800				
		倍面積	841.341729						
		面積	170.6708647						
		地積	170		m ²				

地番	② 821-4								
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離				
K1	22973.827	-7912.046	111948.128241		6.341				
K12	22970.365	-7906.733	-39139.708609		10.800				
K14	22978.777	-7899.960	-111777.116969		9.147				
K9	22984.614	-7907.084	39141.448209		11.782				
		倍面積	172.749978						
		面積	86.3749392						
		地積	86		m ²				

総計 257.0488038

測量の基準	既知点	既知点の名称	X座標	Y座標	座標値	備考
測地系	既知点	1-1	22926.287	-7906.713	金属板	GPS測量
世界	既知点	1-2	22969.732	-7875.290	金属板	GPS測量
世界	既知点	三和	22997.917	-2060.166		
世界	既知点	久喜	9695.991	-17705.190		
世界	既知点	使野	21787.916	-26139.250		

測地系	世界測地系 (測地式2011)
座標系	IX系
測量年月日	平成27年 8月 7日

(単位：m)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(単位：m)

地積測量図写



境界線の種類	記号
石	①
プラスチック板	②
コンクリート板	③
金属板	④
金属板	⑤
水	⑥
鉄	⑦
鉄	⑧
鉄	⑨
鉄	⑩
鉄	⑪
鉄	⑫
鉄	⑬
鉄	⑭
鉄	⑮
鉄	⑯
鉄	⑰
鉄	⑱
鉄	⑲
鉄	⑳
鉄	㉑
鉄	㉒
鉄	㉓
鉄	㉔
鉄	㉕
鉄	㉖
鉄	㉗
鉄	㉘
鉄	㉙
鉄	㉚
鉄	㉛
鉄	㉜
鉄	㉝
鉄	㉞
鉄	㉟
鉄	㊱
鉄	㊲
鉄	㊳
鉄	㊴
鉄	㊵
鉄	㊶
鉄	㊷
鉄	㊸
鉄	㊹
鉄	㊺
鉄	㊻
鉄	㊼
鉄	㊽
鉄	㊾
鉄	㊿

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6年7月29日 さいたま地方法務局越谷支局

地積測量圖

地 番	821番2, 821番6
土地の所在	古河市東牛谷字新田西

地積測量図写



(ア)	境界	石	境界線の種類	杭
(イ)	コ	プラスチックシート	杭	杭
(ロ)	コンクリート	杭	杭	杭
(ハ)	金	鋼	標	標
(ニ)	金	鋼	新	新
(ホ)	木	計	枕	枕
(ヘ)	既	存	算	点
(セ)	既	存	杭	示
(ソ)	新	設	杭	示
(タ)	新	設	杭	示

(単位: m)

申請人

縮尺 1/500

座 標 求 積 表

地 點	①	821-2	Y n	$(Xn+1-Xn-1)$	Y n	距 離
大 洞	22982	987	-7806.678		172832.673767	17.177
23	22972	084	-7833.256		1409.919313	13.601
236	22992	678	-7874.795		-173253.044624	17.190
23083.971	22993	971	-7877.729		-1410.7117564	16.288
23083.971	22993	971	估 面 積		478.738792	
23083.971	22993	971	地 積		239.3683959	
23083.971	22993	971	地 積		239	m

地 带	②	821-6				
湖 点	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)$	Yn	距	程
K4	2588.828	-7804.081		78508.394502		9.821
K15	2582.857	-7896.678		-40808.070430		14.268
K11	2593.971	-7887.756		-119637.514387		6.170
K7	2598.024	-7892.378		12318.760122		10.544
K8	2592.410	-7891.304		72460.768670		4.638
		估 面 積		242.442397		
		地 面 積		121.2211985		
					m	121

計 380.5896944

測量の基準	既知点の名	X座標	Y座標	標高	値
測地系	点			金属板	備考
測地系	1-1	22954.287	-7906.713	金属板	GPS測量
世界系	無				GPS測量
世界系	1-2	22956.732	-7876.300	金属板	GPS測量
世界系	無				
世界系	三和	22957.617	-2050.185		
世界系	無				
世界系	久野	8656.691	-17708.100		
世界系	無				
世界系	史郎	21747.816	-26139.360		

湖地系	世界湖地系 (湖地成系 2011)
陸標系	以來
湖疊年日	平成 27 年 8 月 7 日

(單位: m)

者 暇 作

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成27年8月12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管轄)
令和6年7月29日 さいたま地方裁判所越谷支部

A 3をA 4に縮小

地積測量図写

地 積 測 量 図

地 番 821番3, 821番5

土地の所在 古河市東牛谷字新田西

座 標 求 積 表

地 番	① 821-3			
	測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
K14	1	22976.777	-7899.960	117331.910667
	2	22988.004	-7886.880	8.237
	3	22972.084	-7883.296	17.177
	4	22982.887	-7896.679	5.237
				倍 面 積
				179.929630
				地 積
				89.9648147
				m ²

地 番	② 821-5			
	測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
K9	1	22984.514	-7907.084	54533.034901
	2	22976.777	-7899.960	13092.222366
	3	22982.887	-7896.679	9.521
	4	22988.004	-7904.091	-22268.499708
				倍 面 積
				34110.746706
				地 積
				98.984481
				49.4922262
				m ²

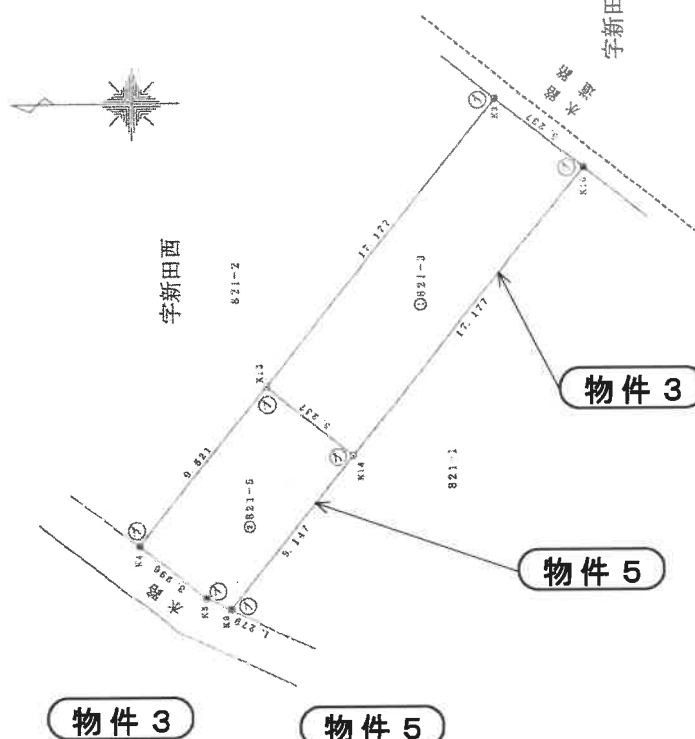
総 計 139.4270399

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	名	Y座標	
世界系	1-1	22926.287	-7806.713	GPS測量
世界系	1-2	22969.782	-7875.290	GPS測量
世界系	三和	22697.617	-2060.186	GPS測量
世界系	久喜	9895.691	-17706.100	
世界系	総	21787.615	-26139.260	

測地系	世界測地系 (測地系2011)
座標系	IX系
測量年月日	平成27年 8月 7日

(単位：m)

(単位：m)



座標	境界線の種類
①	石
②	松
③	アサダ
④	コナリ
⑤	コナリ
⑥	金
⑦	金
⑧	金
⑨	金
⑩	金
⑪	金
⑫	金
⑬	金
⑭	金
⑮	金
⑯	金
⑰	金
⑱	金
⑲	金
⑳	金
㉑	金
㉒	金
㉓	金
㉔	金
㉕	金
㉖	金
㉗	金
㉘	金
㉙	金
㉚	金
㉛	金
㉜	金
㉝	金
㉞	金
㉟	金
㊱	金
㊲	金
㊳	金
㊴	金
㊵	金
㊶	金
㊷	金
㊸	金
㊹	金
㊺	金
㊻	金
㊼	金
㊽	金
㊾	金
㊿	金

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写（残地）

登記年月日：昭和48年6月19日

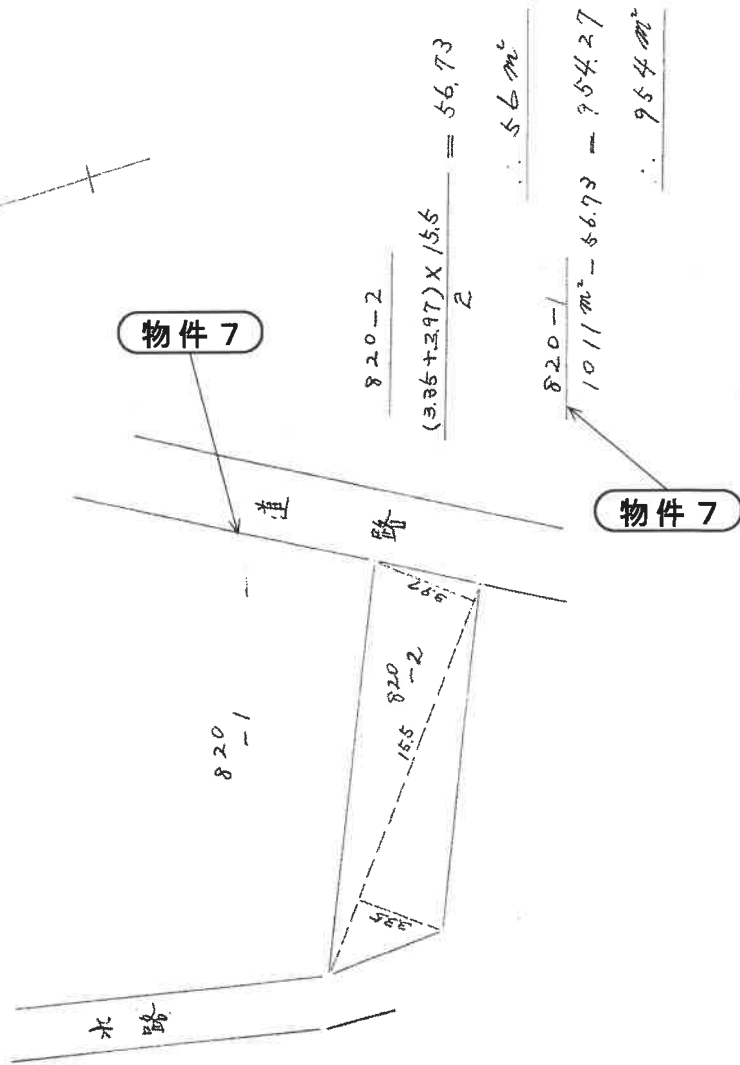
管理番号 048178

前所測量 地積測量 図 820-1 後 820-2

地番 820-2
土地の所在 茨城県猿島郡昭和町大字東牛谷字新田西
古河市

作製年月日
昭和48年4月27日

作製者
申請人



A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/

548.6 17

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)

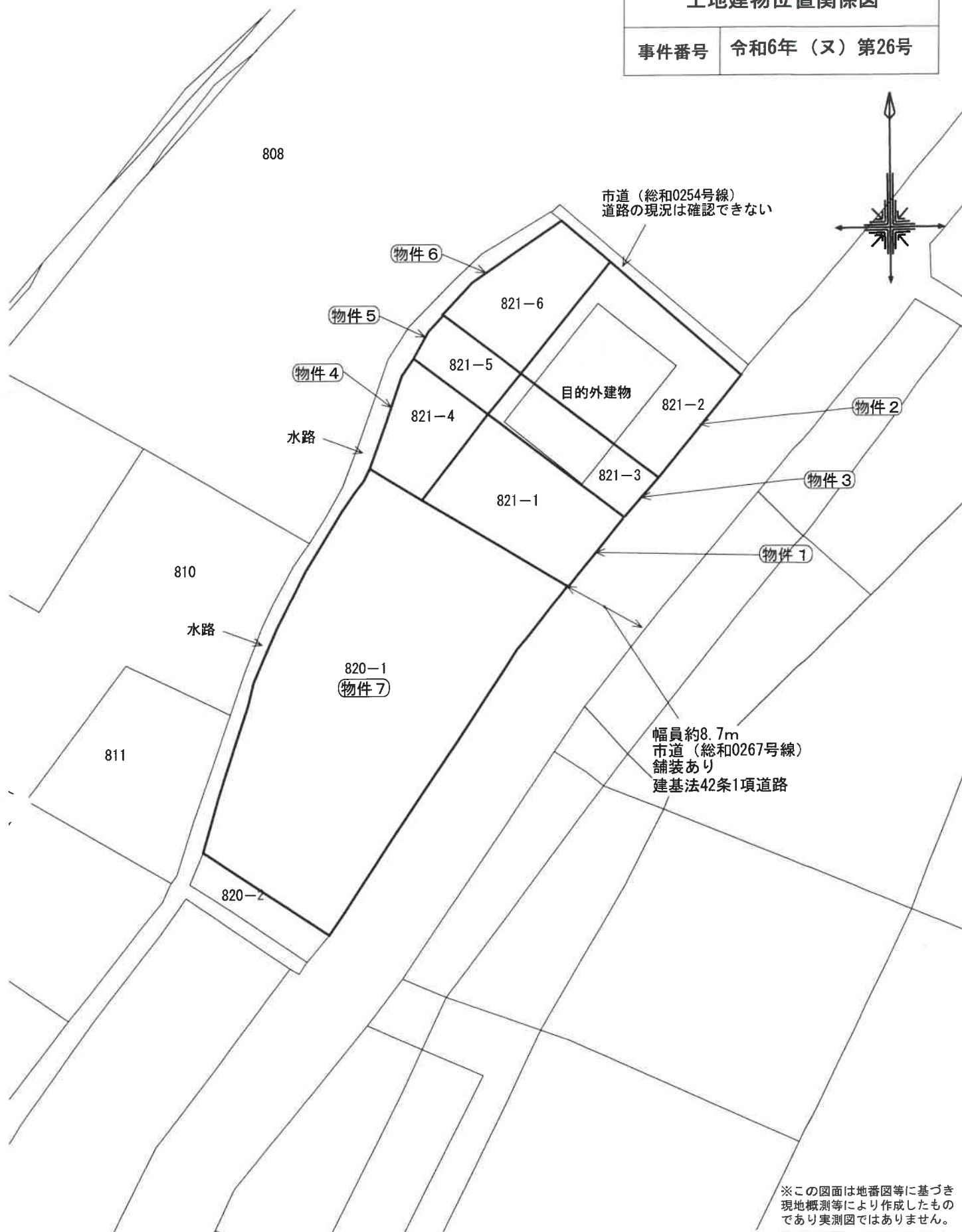
令和6年7月29日

さいたま地方法務局越谷支局

登記官

土地建物位置関係図

事件番号 令和6年（ヌ）第26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1/500