

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月14日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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 6月 4日から 令和 7年 6月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月17日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月 4日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7年 6月18日 午前10時00分から 令和 7年 6月20日 午後 3時00分まで
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 5月14日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,857,000 13,485,600	一括	3,371,400	191,120	0
1	281,000				
2	903,000				
3	15,673,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 真岡市堀込字上下前
 地 番 905 番 2
 地 目 宅地
 地 積 94.50 平方メートル

- 2 所 在 真岡市堀込字上下前
 地 番 906 番 2
 地 目 宅地
 地 積 303.44 平方メートル

- 3 所 在 真岡市堀込字上下前 906 番地 2, 905 番地 2
 家屋 番号 906 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 112.62 平方メートル
 2 階 88.60 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 112.62 平方メートル
 2 階 88.60 平方メートル
 3 階 約 38.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 26 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 岡 嶋 幸 夫

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 1 ～ 3】

なし

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

【物件番号 1, 2】

本件土地の西側部分は、売却対象外の土地（地番 1736 番等）への通行のため無償で利用されている。

《 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等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 真岡市堀込字上下前
 地 番 905 番 2
 地 目 宅地
 地 積 94.50 平方メートル

- 2 所 在 真岡市堀込字上下前
 地 番 906 番 2
 地 目 宅地
 地 積 303.44 平方メートル

- 3 所 在 真岡市堀込字上下前 906 番地 2, 905 番地 2
 家屋 番号 906 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 112.62 平方メートル
 2 階 88.60 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 112.62 平方メートル
 2 階 88.60 平方メートル
 3 階 約 38.00 平方メートル

令和6年(ケ)第143号
令和7年1月15日受理
令和7年2月 6 日提出

現況調査報告書

宇 都 宮 地 方 裁 判 所
執 行 官 小 堀 尊 久

(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 | 真岡市堀込字上下前 |
| | 地 番 | 905番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 真岡市堀込字上下前 |
| | 地 番 | 906番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 真岡市堀込字上下前906番地2, 905番地2 |
| | 家屋 番号 | 906番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.62平方メートル
2階 88.60平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県真岡市堀込905番地2	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	本件土地にはユニットハウス（動産）が1基、簡易物置が2基、電柱及び支線が、それぞれ存在する。	
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建 ☒ 床面積：3階 約38㎡（物置を未登記増築）	
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	本件建物3階には未登記増築された部分が存在する。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件一体土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し、居宅として使用しています。私自身建築関係の仕事を専門としているため、建物建築後に3階部分に存在する小屋裏物置部分を自ら改築し、物置として利用しています。 3 本件建物の屋内で小型犬を一匹飼育しています 4 現時点で本件建物に不具合箇所はないと思いますが、大雨の際に1階の床下に水が入り込み溜まってしまったことがあります。 5 本件一体土地の南側にある1736番土地等は私の親であるBが所有し、畑などとして使用しています。Bはその土地に出入りするため、本件一体土地西側を通路として利用しています。なお、Bが本件一体土地の西側部分を通路として使用することについて、私とBとの間で契約や金銭の授受はありません。 また、本件土地建物に買受人がついた場合、Bが当該通路を使用できなくなるについて、Bは承知しています。 6 本件一体土地の北側が接する市道との境界部分が、既にセットバック済であるかどうかは把握していません。 7 本件土地建物に買受人がついた場合、本件土地上に存在するユニットハウスは別の場所に持っていくつもりです。 8 本件建物はオール電化住宅です。太陽光パネルは設置していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

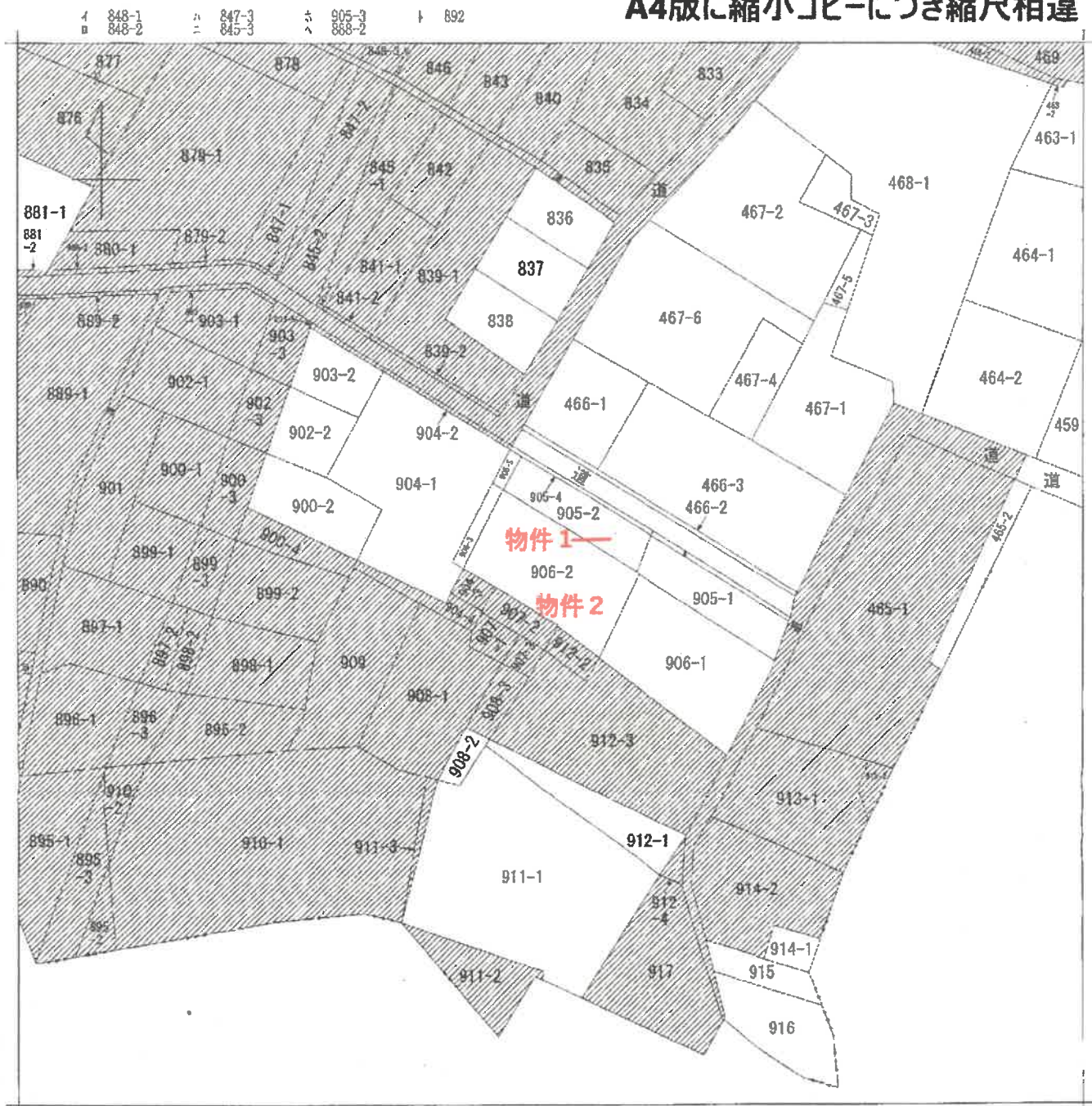
執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件一体土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居住し、居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。本件建物の屋内を見分したところ、壁紙の汚れが一部見られたものの、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件一体土地の北側に幅員約3.6～3.8mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。なお、関係人の陳述からは明らかではないが、真岡市境界協定図写しによれば幅員4.0mが確保されているため本件土地部分についてはセットバック済である可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月17日 (金) 13:10-13:25	真岡市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年1月17日 (金) 13:55-14:05	物件所在地	外観調査、写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年1月20日 (月) 9:00-9:05	宇都宮地方法務局	隣接土地登記事項証明書取得
R7年1月24日 (金)	当庁 (電話)	本人から電話。占有関係等調査。調査期日連絡。
R7年2月3日 (月) 9:45-11:15	物件所在地	A立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐		

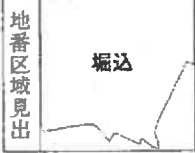
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	真岡市堀込字上下前				地番	906番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法律局真岡支局管轄)

令和6年12月4日

東京法律局

(6 枚目)

地図整理番号: M81707

登記有

(1/1)

登記年月日：平成8年10月29日

508年10月29日登記

107038

地積測量図

前 905-2
番 905-5(新)

土地の所在
埼玉県二宮郡大宮町大字細谷上下

三斜求積表

地番	905-5	辺長	2	積
②	7.49	1.80	13.4820	
7.50	1.80	13.5000		
①	7.50	1.80	26.9920	
①	7.50	1.80	13.4810	
①	7.50	1.80	13.48 m ²	

地番	905-2	公積	108.00	
①	13.4916			
②	34.5350			
③	34.50 m ²			



境界の種類	境界点
石	杭
石	杭
コンクリート杭	杭
金	釘

作製者

申請人

縮尺 1/200

(平成8年10月16日作製)

(栃木県土地家屋調査士会印)

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。
(本都庁地方技術局図面室印)
令和6年12月4日 東京法務局

登記官
(7 枚目)

これは図情に記録されている内容を証明した図面である。

(宇都宮地方裁判所東部支庁管轄)

令和6年12月4日 東京法務局

登記簿

(8 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

107039

前 906-2
地 番 906-3 (新)
登記 8 年 10 月 29 日 登記
地 積 測 量 図

土地の所在 外 買 部 二 箇 面 大 き 瀬 込 手 上 下 筋

三 斜 求 積 表

906-3			
地 番	面 積	高	積
イ	10.51	1.75	19.5225
ロ	10.88	1.80	19.5840
合 計		容 積 率	38.1128
		容 積 率	19.5845
		容 積 率	19.53 ㎡

906-2			
地 番	面 積	公 積	積
		公 積	323.60
		合 計	19.58648
		容 積 率	303.44359
		容 積 率	303.44 ㎡



境界の種類	境界の材料
石	杭
コンクリート杭	杭
金 網	杭
金 網	杭

作 製 者

(平成 8 年 10 月 16 日 作製)

申 請 人

縮 尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺: 1/500 所在: 堀込(5080): 906-2/

利用にあたっての注意

この図面は、市が所有する土地の境界、面積、形状、位置、用途、権利関係等を調査し、地籍図として作成されたものである。この図面は、市が所有する土地の境界、面積、形状、位置、用途、権利関係等を調査し、地籍図として作成されたものである。

物件 1

物件 2



(9 枚目)

この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 14 号

2025年1月17日

栃木県真岡市長

登記年月日：平成29年12月15日

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。

(宇都宮地方裁判所真岡支院管轄)

令和6年12月4日

東京法務局

登記官

(10 枚目)

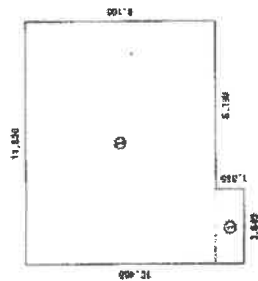
各 階 平 面 図 建 物 図 面

収 入 番 号

906番 2

建物の所在
真岡市堀込字上下前906番地2、905番地2

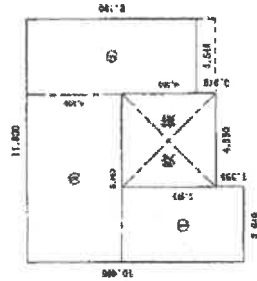
1 階



求 積 表

- ① $3.640 \times 5.136 = 4.968600$
② $11.830 \times 9.100 = 107.653000$
合 計 112.621600
床面積 112.62 m²

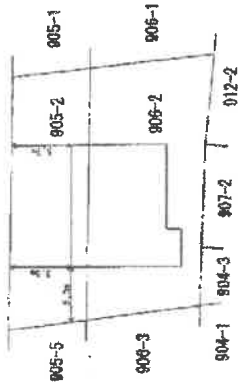
2 階



求 積 表

- ① $3.640 \times 5.136 = 4.968600$
② $3.640 \times 5.136 = 4.968600$
③ $3.640 \times 5.136 = 4.968600$
合 計 14.865800
床面積 14.87 m²

道



作成者

13 月作成

縮尺

250

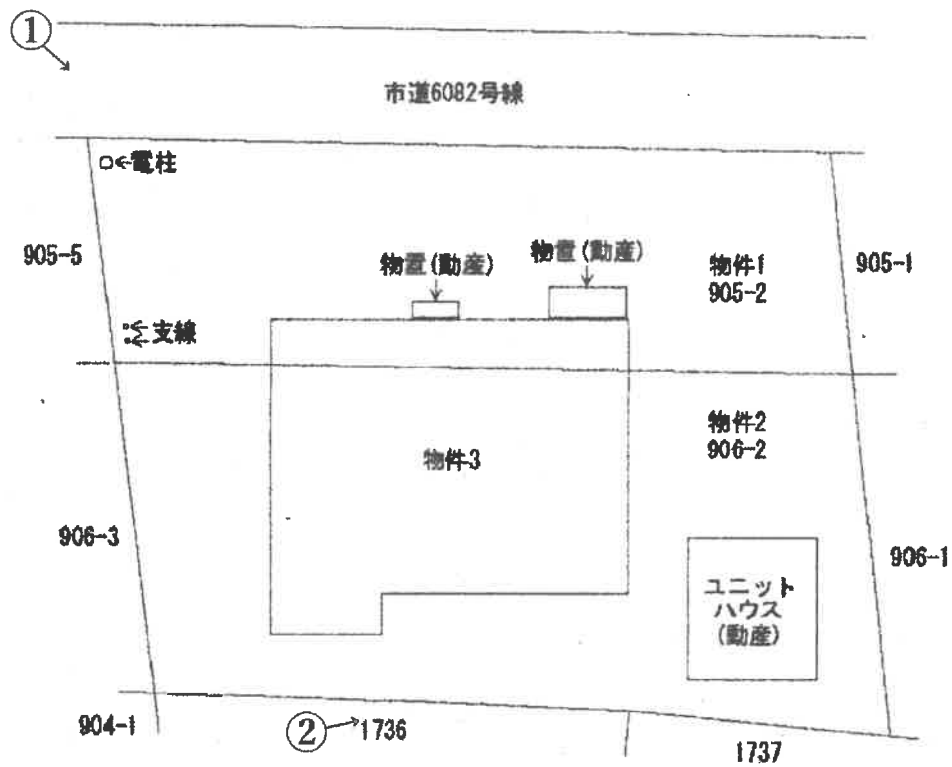
申請人

縮尺

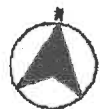
500

土地建物位置関係図

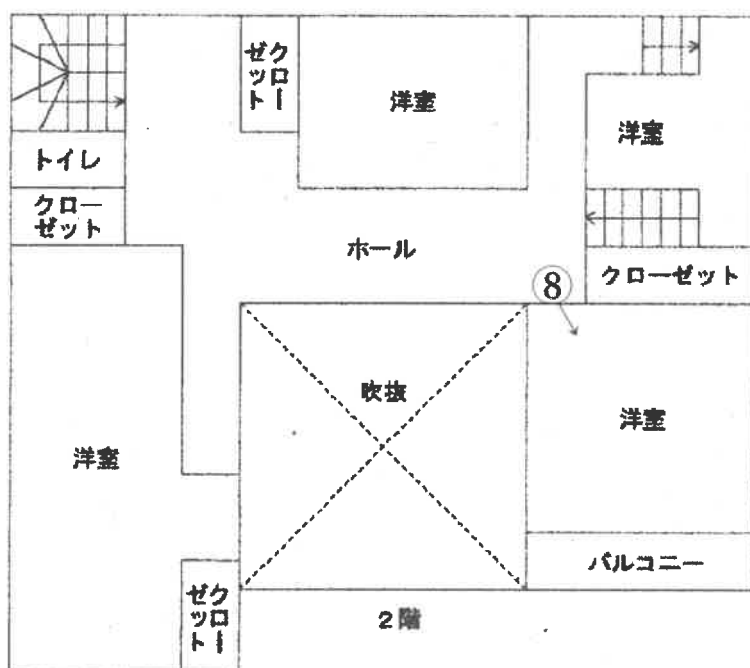
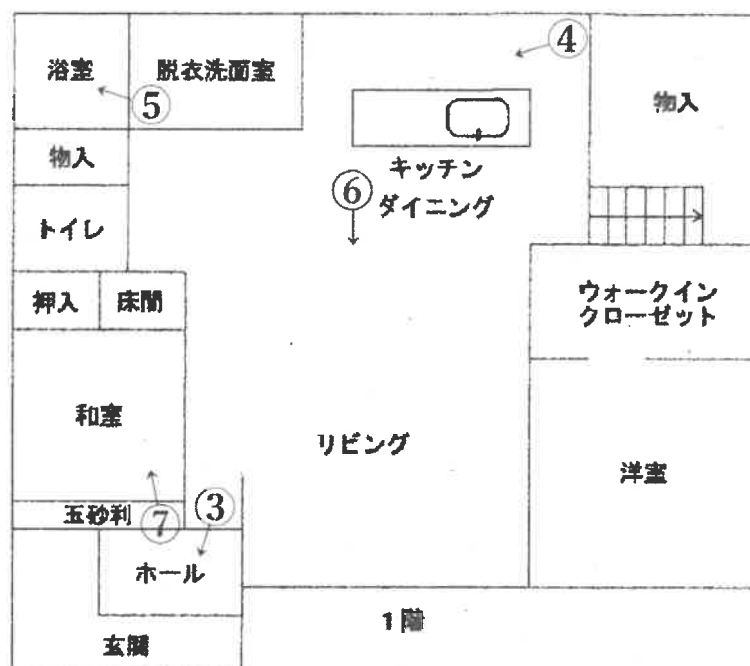
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。



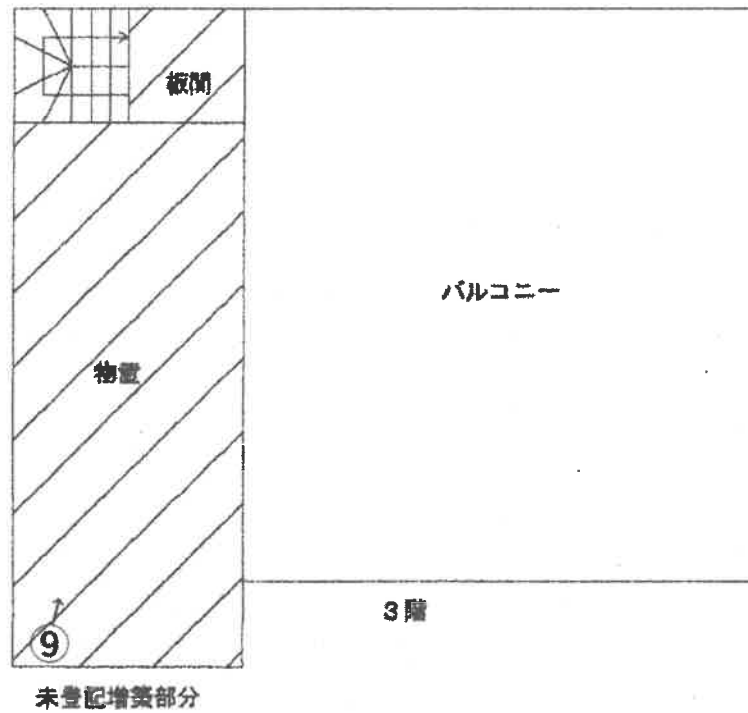
建物間取図 物件 3



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件 3



（注）本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1



写 真 2



写 真 3 (玄関)



写 真 4 (キッチン)



写 真 5 (浴室)



写 真 6 (リビング)



写 真 7 (和室)



写 真 8 (2階南東側洋室)



写 真 9 (3階物置)



令和 6年（ケ）第 143号
令和 6年12月26日 受 命
令和 7年 2月 3日 現地調査
令和 7年 2月 5日 評 価
令和 7年 2月 7日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格		
金 16,857,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	281,000円
物件2（土地）	金	903,000円
物件3（建物）	金	15,673,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件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と物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	在 真岡市堀込字上下前 905番2 宅地 94.50m ²	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積	在 真岡市堀込字上下前 906番2 宅地 303.44m ²	特記事項記載のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 真岡市堀込字上下前 906番地2、905番地2 906番2 居宅 木造陸屋根・合金メッキ鋼板 ぶき2階建 1階 112.62m ² 2階 88.60m ² 延床面積 201.22m ²	木造陸屋根・合金メッキ鋼板 ぶき3階建 1階 112.62m ² 2階 88.60m ² 3階 約38.00m ² 延床面積 約239.22m ²
特記事項			
物件1と物件2の公図の精度は不明であり、物件1と物件2自体の地積測量図も存在しないため、専門家による測量を行った場合には形状、地積が異なる可能性がある。 物件3の3階床面積は、現地における概測であるため、専門家による測量を行なった場合には床面積が異なる可能性がある。			

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	真岡鐵道真岡線「久下田」駅の西方約3.8km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅等が散在する周辺に農地が見られる地域。	
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 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1、物件2は物件3の本件建物の敷地として一体利用されている。 地積 : 物件1、物件2の登記簿合計397.94㎡ 間口 : 約24m(現地概測) 奥行 : 約18m(現地概測) 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北側は現況幅員が約3.6～3.8mの舗装市道(建築基準法42条2項)である。 真岡市役所建設課にて調査したところ、道路台帳における認定幅員は3.5～3.6mであるが、境界協定図では幅員4mとなっているとの回答を得た。	
土地の利用状況等	物件1、物件2の本件土地は、物件3の本件建物の敷地として利用している。(土地建物位置関係図参照) 物件1、物件2の本件土地の西側部分の約54㎡が通路として利用されているが、占有者及び占有権原については現況調査報告書のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし 都市ガス : なし 下 水 道 : なし 上水は井戸水を利用している。 下水は浄化槽を利用している。 (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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施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、役所等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	過去の住宅地図、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壌汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。したがって、土壌汚染の可能性は低いと思料する。
特 記 事 項	本件土地の各境界付近においてコンクリート杭やプラスチック杭等を確認することができたが、本件土地自体の地積測量図は作成されていない。 真岡土木事務所建築指導担当にて取得した物件3の建築計画概要書に記載されている敷地面積は、物件1と物件2の登記簿の地積の合計をやや上回る数量となっている。なお、建築計画概要書に記載されている数量は専門家による測量を行なったものかは不明である。 上記資料等の検討及び現地調査によれば、専門家による測量を行なった場合には登記簿に記載された地積と異なる可能性があるが、本件評価に当たっては登記簿の地積を採用する。 真岡市役所都市計画課にて調査したところ、本件土地は「線引き前から親族が所有する土地における住宅」として開発許可を受けているとの回答を得た。また、開発許可に属人性があるため、許可を受けた者以外の競売等での取得者が居住したり、建て替え等を行う場合については事前に当該課にて相談して欲しいとのことである。 真岡市役所文化課にて調査したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地「宮内古墳群」内に所在するとの回答を得た。また、土木工事等を行う際には事前に届出が必要であり、詳細については文化課にて確認が必要である。

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(登記簿記載) 平成29年12月13日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年 未登記増築部分は建物建築後に小屋裏を改築したものであり、経済的残存耐用年数は上記に準じる。
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板等 外 壁：塗り壁等 内 壁：塗り壁等 天 井：塗り壁等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、エコキュート等
床面積（現況）	1階：112.62㎡(登記簿記載) 2階：88.60㎡(登記簿記載) 3階：概測約38㎡(未登記増築部分) 3階は小屋裏を改築したことにより、天井の高さ約2mとなっている。
現況用途等	階 層：地上3階 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 外観上重大な損傷は見受けられないが、外壁や室内の壁に汚れ等が見られる。 関係人によれば、設備に不具合はないとのことである。
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	真岡土木事務所建築指導担当にて調査したところ、新築時において本件建物は建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。未登記増築部分については、建築確認、完了検査を受けた履歴はないとの回答である。 オール電化住宅であるが、太陽光発電設備はない。 関係人によれば、大雨の際に1階の床下に水が入り込み溜まってしまったことがあるとのこと。 室内で犬を一匹飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1、物件2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,840	0.97	94.50	1.00	719,000
2	7,840	0.97	303.44	1.00	2,308,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 真岡(県)-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,400\text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/94 \div 7,840\text{円/㎡}$

◇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

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲6

イ 個別格差：物件1、物件2の一体画地 埋蔵文化財▲3

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件3 (建物)

本件建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	239.22	0.58	24,975,000

ア 再調達原価：本件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：概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数7年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数18年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率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0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数18年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価20%)≒0.58

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等価格を加算し、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
1	719,000	0.35	法定地上権	252,000
2	2,308,000	0.35	法定地上権	808,000

イ 土地利用権等割合：物件1、物件2の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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) 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	719,000	－252,000		0.86	0.70	281,000
2	2,308,000	－808,000		0.86	0.70	903,000
3	24,975,000	＋1,060,000	1.00	0.86	0.70	15,673,000
一括価格（合計）						16,857,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域の物件の市場性 ▲10
未登記増築部分が存在することによる市場性 ▲5
 $0.90 \times 0.95 \div 0.86$

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 真岡(県)-13

所 在：真岡市長沼字住吉1007番

地 目：宅地

価 格：7,400円／ m^2

位 置：真岡鐵道真岡線「久下田」駅の南西方4.5km(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,547 m^2

供給処理施設：なし

接 面 街 路：北3m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：農家住宅等が散在する県道背後の住宅地域

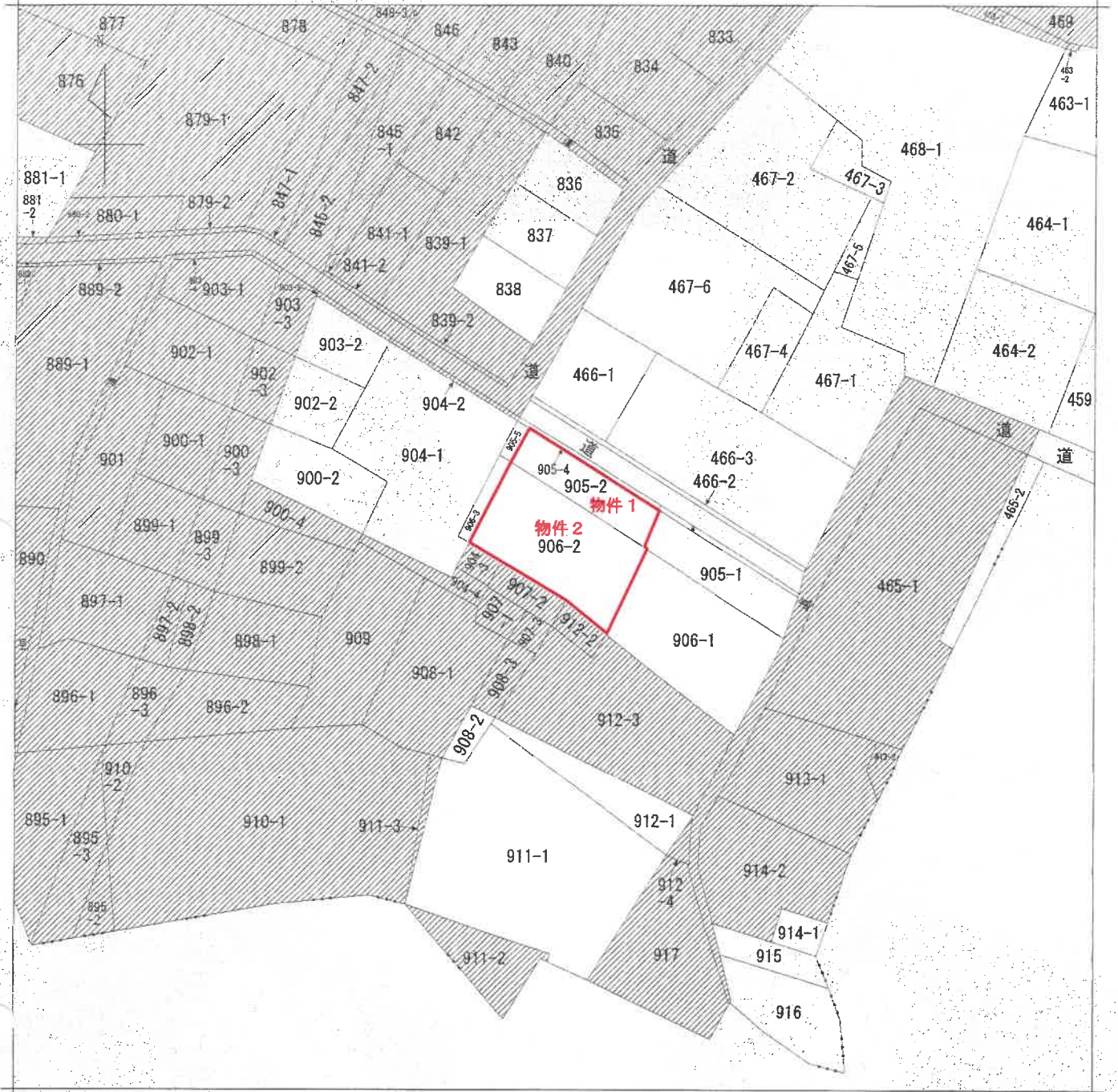
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

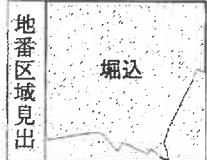
以 上



イ 848-1 ハ 847-3 ホ 905-3 ト 892
ロ 848-2 ニ 845-3 ヘ 888-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	真岡市堀込字上下前			地番	906番2			
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

令和6年12月4日

東京法務局

地図整理番号: M81707

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成8年10月29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。
(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)
令和6年12月4日 東京法務局

107038

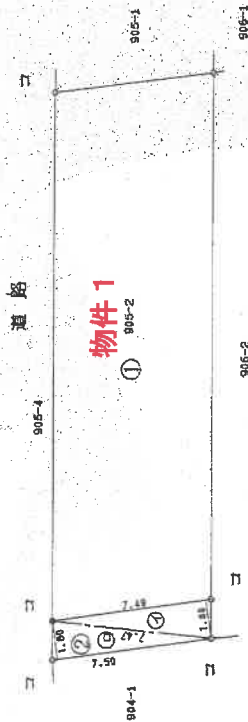
前 905-2
地 番 905-5(新)
508年10月29日登記
地積測量図

土地の所在 芳賀郡二宮町大寺郷込字上下前

三斜求積表

地番	905-5	底辺	高さ	面積
②	4	7.49	1.80	13.4820
5	5	7.50	1.80	13.5000
			総面積	26.9820
			面積	13.4910
			総面積	13.49 m ²

地番	905-2	公積	面積
①			108.00
		合計	13.4910
		総面積	94.5050
		地積	94.50 m ²



境界の種類	境界点
石	杭
杭	石
プラスチック杭	プラスチック杭
コンクリート杭	コンクリート杭
金	金

製作者

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

107039

前 906-2
地 番 906-3 (新)
地積測量図
昭和8年10月29日登記

土地の所在 芳賀郡二宮町大字堀込字上下部

三斜求積表

地番	906-3	地積	高さ	積
イ	10.91	1.75		19.5289
ロ	10.88	1.80		19.5840
合計				39.1129
面積				19.55845
総面積				19.55 m ²

地番	906-2	公積	323.00
合計			19.55845
積地			303.44355
総面積			303.44 m ²

物件2



境界の種類	境界点
石	石
プラスチック杭	フ
コンクリート杭	コ
金網	金

作製者

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成29年12月15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。
(宇都宮地方支局 其間支局管轄)
令和6年12月4日 東京法務局

登記官

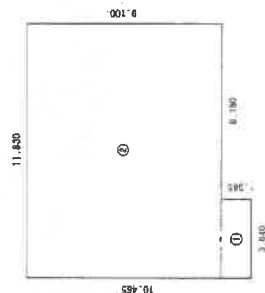
建物図面・各階平面図写 物件3

各階平面図 建物図面

家屋番号 906番2

建物の所在 真岡市堀込字上下前906番地2、905番地2

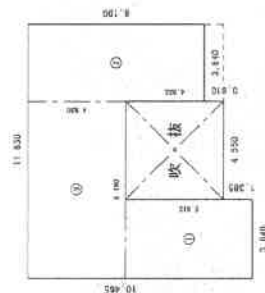
1階



求積表

①	3.640×1.365	$= 4.968600$
②	11.830×9.100	$= 107.653000$
合計		112.621600
床面積		112.62 m ²

2階



求積表

①	3.640×5.915	$= 21.530600$
②	3.640×8.190	$= 29.811600$
③	8.190×4.550	$= 37.264500$
合計		88.606700
床面積		88.60 m ²

道



作成者

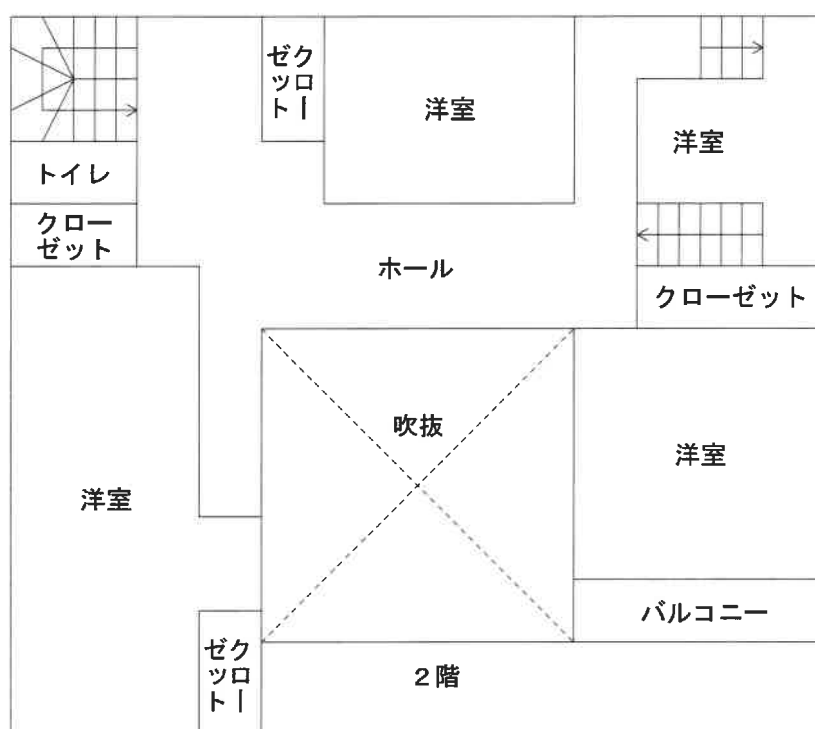
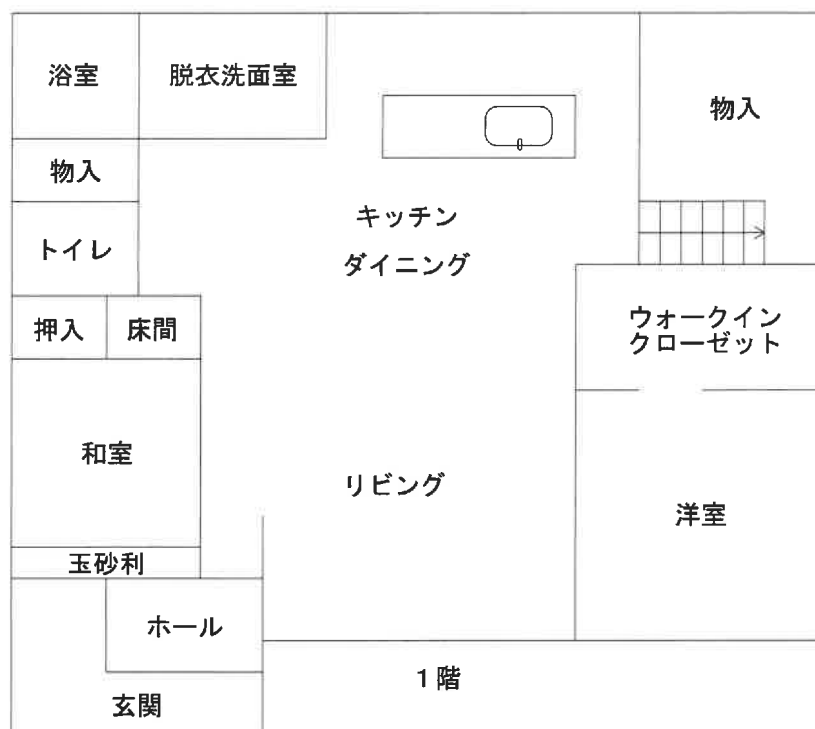
縮尺 250

申請人

縮尺 500

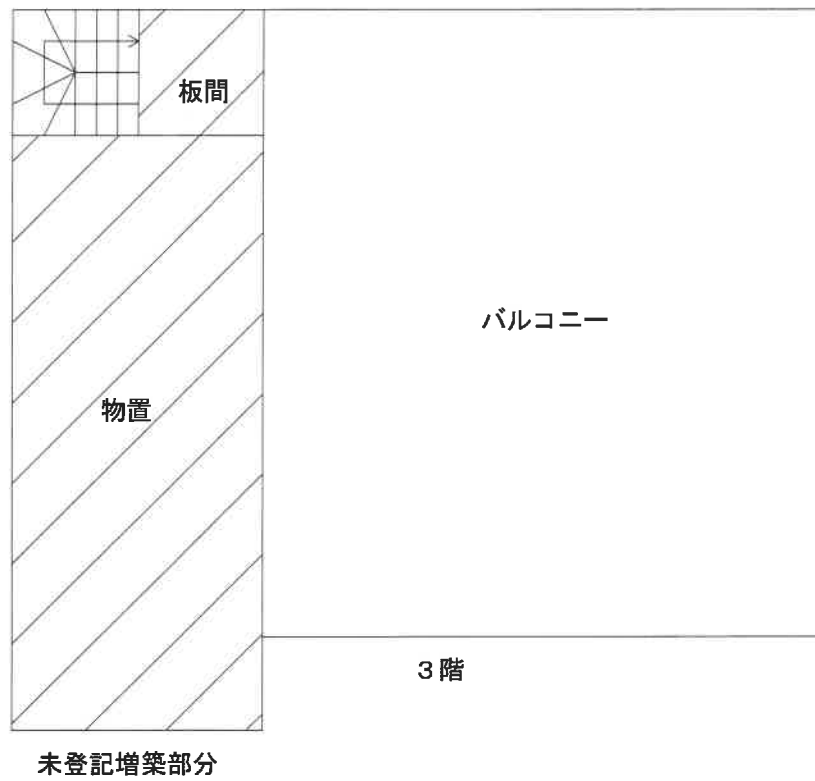
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物間取図 物件 3



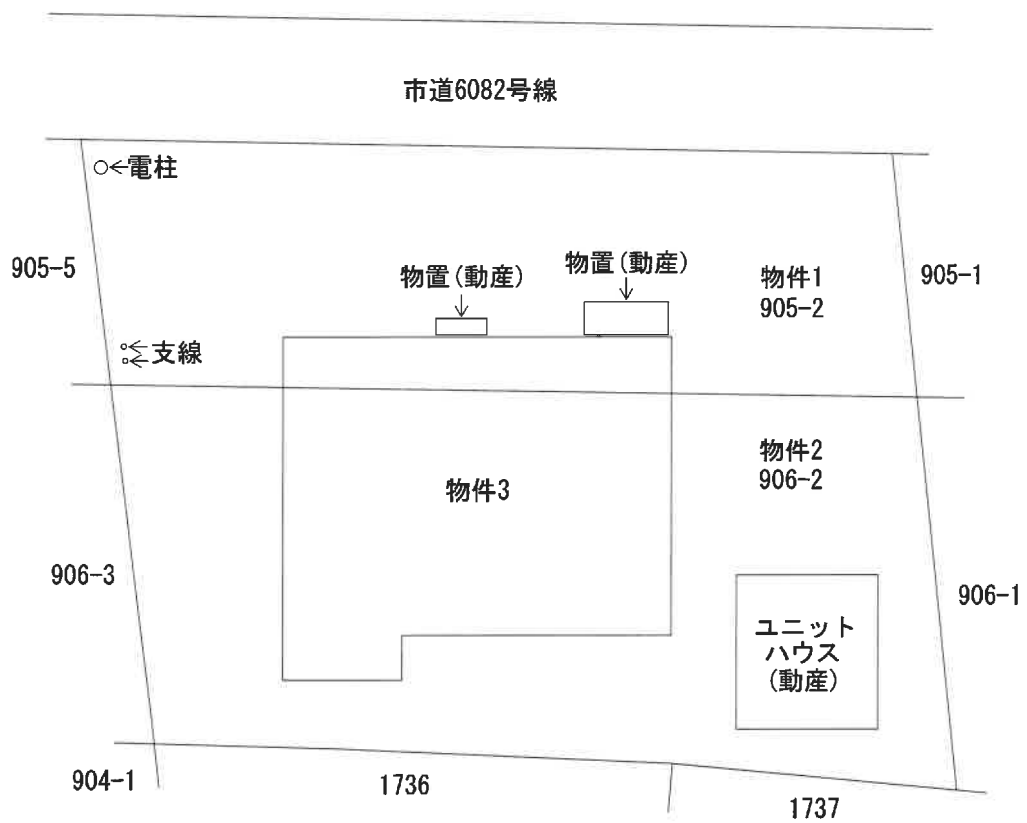
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件 3



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。