

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 26 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 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 6 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, 2	17, 891, 000 14, 312, 800	一括	3, 578, 200	115, 447	23, 042
1	3, 912, 000				
2	13, 979, 000				

物 件 目 録

1 所 在 下野市小金井三丁目

地 番 6番20

地 目 宅地

地 積 187.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 下野市小金井三丁目6番地20

家屋 番号 6番20

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 72.31平方メートル
2階 68.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 下野市小金井三丁目
- 地 番 6番20
- 地 目 宅地
- 地 積 187.57平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 下野市小金井三丁目6番地20
- 家屋 番号 6番20
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 72.31平方メートル
2階 68.94平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第27号
令和7年4月8日受理
令和7年5月9日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 下野市小金井三丁目

地 番 6番20

地 目 宅地

地 積 187.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 下野市小金井三丁目6番地20

家屋 番号 6番20

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 72.31平方メートル
2階 68.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県下野市小金井三丁目6番地20		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	本件土地南西側には簡易物置が存在する。		
建物	物件2		
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： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	本件建物の屋根に太陽光発電パネルが存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	1 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が家族と共に居住し、居宅として使用しています。 2 本件建物の屋根に太陽光発電パネルがあり、正常に発電しています。そのパネルは本件建物の新築時に設置したものであり、代金は住宅ローンに組み込まれています。 3 本件建物はオール電化住宅です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 現況及び前記利害関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地共有者らが本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物共有者らが家族と共に居住し、居宅として使用している。本件土地上に、簡易物置が存在する。
- 3 本件建物の屋根に太陽光発電パネルが存在するが、その代金は住宅ローンに組み込まれているということである。
- 4 本件建物はオール電化住宅である。
- 5 本件建物内にひび割れ箇所がある。
- 6 本件土地の北東側に幅員約6mの舗装市道（6099号線）が接面しており、建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

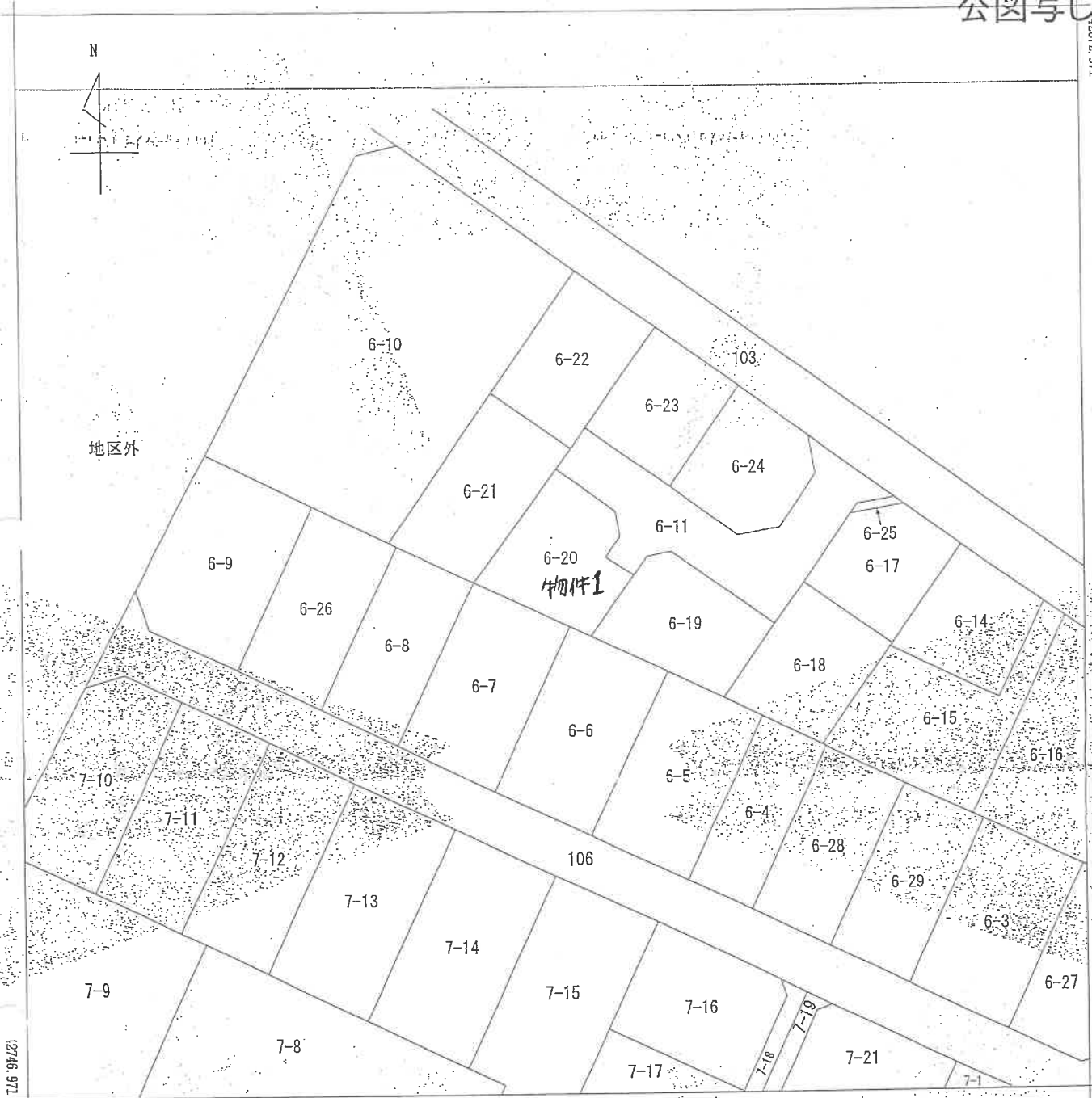
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月9日(水) 11:00-11:30	下野市役所 税務課 建設課	間取図及び地番図各入手 道路関係調査
R7年4月9日(水) 11:50-12:00	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 本件建物のインターホンを鳴らしたが応答なし。「現 況調査のための催告書」をポストに投函して帰庁
R7年4月28日 (月) 10:30-10:50	物件所在地	本件債務者兼共有者に面談調査、屋内写真撮影、評 価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠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 を立ち会わせ、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

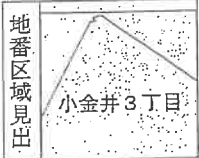
(座標値種別：図上測定)

公図号 144-46

42872.971



+19.454 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	下野市小金井三丁目				地番	6番20			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年3月6日			備付年月日(原図)	平成16年3月8日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年3月4日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M08043

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成20年1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。
(宇都宮地方支務局小山出張所管轄)
令和7年3月4日 東京支務局台東出張所 登記官 (7枚目)

前 11

地積測量図(1/2)

地番
6-11
6-17乃至6-25

土地の所在
下野市小金井三丁目

直角座標法求積表

地番	② 6-17	③ 6-18	④ 6-19	⑤ 6-20	⑥ 6-21	⑦ 6-22	⑧ 6-23	⑨ 6-24	⑩ 6-25
NO	42461.149	42462.145	42463.141	42464.137	42465.133	42466.129	42467.125	42468.121	42469.117
Y _n	416.808	413.968	411.128	408.288	405.448	402.608	399.768	396.928	394.088
Y _{n+1}	422.370	419.530	416.690	413.850	411.010	408.170	405.330	402.490	399.650
Y _{n+1} - Y _n	-1.822	-2.662	-3.502	-4.342	-5.182	-6.022	-6.862	-7.702	-8.542
Y _n × (Y _{n+1} - Y _n)	-18.004	-21.936	-25.868	-29.800	-33.732	-37.664	-41.596	-45.528	-49.460
合計	408.889	405.944	403.000	400.055	397.111	394.166	391.222	388.277	385.333
面積	176.45 m ²	176.45 m ²	176.45 m ²	176.45 m ²	176.45 m ²	176.45 m ²	176.45 m ²	176.45 m ²	176.45 m ²

地番	① 6-10	② 6-11	③ 6-12	④ 6-13	⑤ 6-14	⑥ 6-15	⑦ 6-16	⑧ 6-17	⑨ 6-18	⑩ 6-19
NO	42461.149	42462.145	42463.141	42464.137	42465.133	42466.129	42467.125	42468.121	42469.117	42470.113
Y _n	416.808	413.968	411.128	408.288	405.448	402.608	399.768	396.928	394.088	391.248
Y _{n+1}	422.370	419.530	416.690	413.850	411.010	408.170	405.330	402.490	399.650	396.810
Y _{n+1} - Y _n	-1.822	-2.662	-3.502	-4.342	-5.182	-6.022	-6.862	-7.702	-8.542	-9.382
Y _n × (Y _{n+1} - Y _n)	-18.004	-21.936	-25.868	-29.800	-33.732	-37.664	-41.596	-45.528	-49.460	-53.392
合計	394.307	391.362	388.417	385.472	382.527	379.582	376.637	373.692	370.747	367.802
面積	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²

地番	① 6-10	② 6-11	③ 6-12	④ 6-13	⑤ 6-14	⑥ 6-15	⑦ 6-16	⑧ 6-17	⑨ 6-18	⑩ 6-19
NO	42461.149	42462.145	42463.141	42464.137	42465.133	42466.129	42467.125	42468.121	42469.117	42470.113
Y _n	416.808	413.968	411.128	408.288	405.448	402.608	399.768	396.928	394.088	391.248
Y _{n+1}	422.370	419.530	416.690	413.850	411.010	408.170	405.330	402.490	399.650	396.810
Y _{n+1} - Y _n	-1.822	-2.662	-3.502	-4.342	-5.182	-6.022	-6.862	-7.702	-8.542	-9.382
Y _n × (Y _{n+1} - Y _n)	-18.004	-21.936	-25.868	-29.800	-33.732	-37.664	-41.596	-45.528	-49.460	-53.392
合計	394.307	391.362	388.417	385.472	382.527	379.582	376.637	373.692	370.747	367.802
面積	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²	197.15 m ²

測点名	種類	X座標	Y座標	高さ
M1	マンホール	42466.804	410.593	
M2	マンホール	42479.697	392.318	

恒久的地物の種類および座標値

測点名	種類	X座標	Y座標	高さ
M1	マンホール	42466.804	410.593	
M2	マンホール	42479.697	392.318	

(報告書 No. 0800002)

作成者
土地家屋調査士

地図整理番号：M08044

(1/2)

平成20年1月4日受付第20号

縮尺
1/500

S20年1月8日登記

地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。
 (全部宮地方法務局小山出張所管轄)
 令和7年3月4日 東京法務局台東出張所 登記官

(8枚目)

作成者

土地家屋調査士

(平成19年12月26日作成)

申請人

平成20年7月4日受付第20号

縮尺

地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図 (2/2)

地番 0-111
6-1乃至6-25

土地の所在 下野市小金井三丁目

地番	⑥ 6-20	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	215	42465.302	374.666	15.924	698717.4590
216	42460.504	381.235	7.254	15.383	698717.4590
217	42457.707	381.720	-1.126	8.888	374659.2449
218	42455.423	380.110	-1.661	-3.428	-146568.6797
219	42453.110	383.371	-1.668	-9.224	-316137.5568
220	42446.152	378.442	-7.212	-12.955	-600392.4011
221	42445.226	376.169	-7.915	-0.336	1467.6957
222	42445.937	370.627	-10.848	合 計	362.7965
223	42452.346	365.311	2.839	面積	181.3916
			187.6720	地積	181.3916
			187.6720	面積	181.3916

地番	⑥ 6-21	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	216	42474.271	368.996	21.281	908894.9612
217	42467.741	376.209	7.480	317656.7027	317656.7027
218	42465.302	374.466	-10.887	-482744.3559	-482744.3559
219	42462.346	365.311	-9.529	-408773.6300	-408773.6300
220	42452.559	364.937	-9.454	-401771.1130	-401771.1130
221	42455.809	356.847	-9.910	-420746.9573	-420746.9573
222	42457.232	354.927	11.139	472931.1072	472931.1072
223	42452.346		448.649	合 計	224.3324
			224.3324	面積	224.3324
			224.3324	地積	224.3324

地番	⑦ 6-22	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	15019	42488.551	377.092	19.334	821473.6460
220	42482.024	386.320	0.848	35024.7564	35024.7564
221	42470.139	377.910	-10.112	-429458.6323	-429458.6323
222	42467.741	376.208	-10.954	-465191.6346	-465191.6346
223	42474.271	365.996	0.884	31547.2558	31547.2558
			197.6800	合 計	396.3998
			197.6800	面積	197.6800
			197.6800	地積	197.6800

地番	⑧ 6-23	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	224	42482.024	386.320	13.112	557024.2987
225	42478.577	391.052	9.616	409474.9580	409474.9580
226	42475.219	395.936	-3.473	-147516.4356	-147516.4356
227	42465.383	387.579	-17.098	-754171.0405	-754171.0405
228	42470.139	377.940	-1.259	合 計	341.8001
			170.9005	面積	170.9005
			170.9005	地積	170.9005

(報告書 No.0800002)

地番	⑨ 6-24	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	229	42475.219	395.936	8.383	698717.4590
230	42465.387	403.982	8.888	374659.2449	374659.2449
231	42461.509	404.524	-3.428	-146568.6797	-146568.6797
232	42455.535	400.534	-9.224	-316137.5568	-316137.5568
233	42457.696	395.600	-12.955	-600392.4011	-600392.4011
234	42453.393	387.679	0.336	1467.6957	1467.6957
235	42453.393		362.7965	合 計	362.7965
			181.3916	面積	181.3916
			181.3916	地積	181.3916

地番	⑩ 6-25	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	27	42461.120	400.714	5.751	241593.9011
28	42461.977	414.640	6.094	280763.2878	280763.2878
29	415.808	415.808	-5.751	-241194.0679	-241194.0679
30	42461.149	408.889	-6.094	-280763.2878	-280763.2878
31	42461.941		12.2005	合 計	12.2005
			6.12005	面積	6.12005
			6.12005	地積	6.12005

地番	⑪ 6-11	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	218	42470.199	377.940	11.371	482928.6328
219	42463.383	387.579	17.650	749903.3423	749903.3423
220	42457.696	395.600	12.955	550039.4517	550039.4517
221	42468.535	400.534	9.224	391637.5925	391637.5925
222	42464.609	404.824	3.428	146568.6797	146568.6797
223	42489.637	420.962	7.062	299915.8701	299915.8701
224	42483.927	411.886	10.678	453428.8125	453428.8125
225	42461.977	414.640	-2.172	-92227.4140	-92227.4140
226	42461.120	408.714	-5.751	-241193.9011	-241193.9011
227	42463.941	408.889	-5.340	-226535.7065	-226535.7065
228	42462.145	403.368	-8.977	-381092.9057	-381092.9057
229	42447.279	387.775	-14.929	-63753.0755	-63753.0755
230	42455.877	394.983	-4.405	-187016.0552	-187016.0552
231	42463.110	383.371	-4.873	-208874.0050	-208874.0050
232	42455.428	380.110	-1.651	-70993.9118	-70993.9118
233	42457.707	381.720	1.126	47764.9204	47764.9204
234	42460.504	381.235	-7.854	-308008.1820	-308008.1820
235	42465.302	374.466	-5.027	-213473.0732	-213473.0732
236	42467.741	376.208	3.474	147652.8422	147652.8422
237			合 計	632.8443	632.8443
			316.4230	面積	316.4230
			316.4230	地積	316.4230



(9枚目)

この地番図は、課税用の参考資料ですので、権利関係の証明資料や求積の資料として証明するものではありません。

令和07年4月9日

栃木県下野市長

登記年月日：平成20年9月7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。

(宇都宮地方司法務局小山出張所管轄)

令和7年3月4日

東京司法務局台東出張所

登記官

(10枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図

内容記号は図面に記載

建物図面 各階平面図

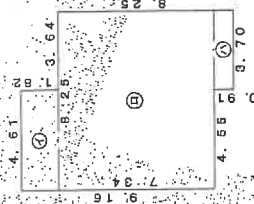
家屋番号
C6番261

建物の所在
下野市小金井三丁目6番地20

1308627

物件2

1階

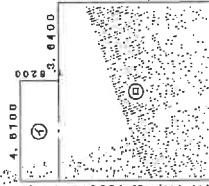


求積表

㊶	4.61 x 1.82	=	8.39020
㊷	8.25 x 7.34	=	60.55500
計	3.70 x 0.91	=	3.36700
計			72.31220

床面積 72.31 m²

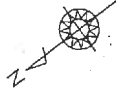
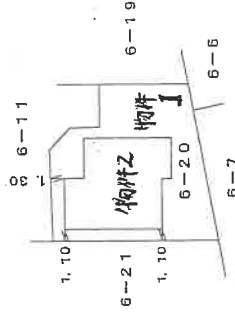
2階



求積表

㊶	4.81 x 1.82	=	8.39020
㊷	8.25 x 7.34	=	60.55500
計			68.94520

床面積 68.94 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士

作成者

(栃木県土地家屋調査士会利用紙)

(平成20年8月6日作成)

地図整理番号：M08042

←○写真撮影位置・方向



市道6099号線

6-21

物件2
家屋番号6番20
居宅

6-19

物件1
6番20



簡易物置

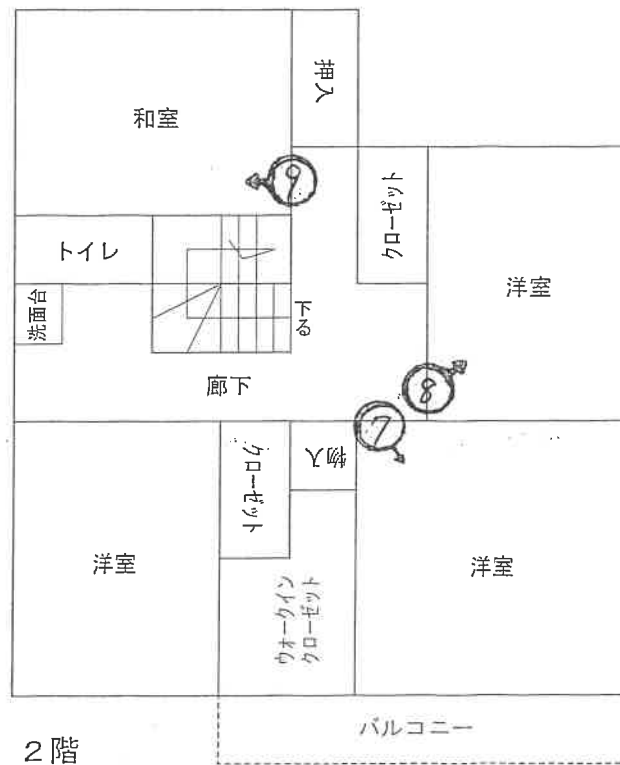
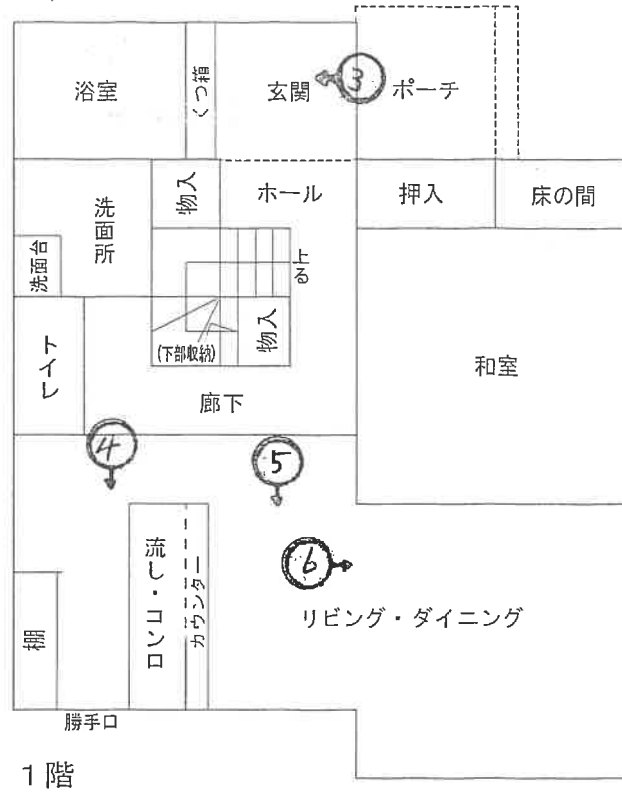
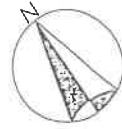
6-6

6-7

6-8

※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。

←○写真撮影位置・方向



※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。

写真1



写真2（簡易物置）



写真3（玄関）



(13 枚目)

写真4 (流し・コンロ)



写真5 (ダイニング)



写真6 (リビング)



写真7 (2階南東側洋室)

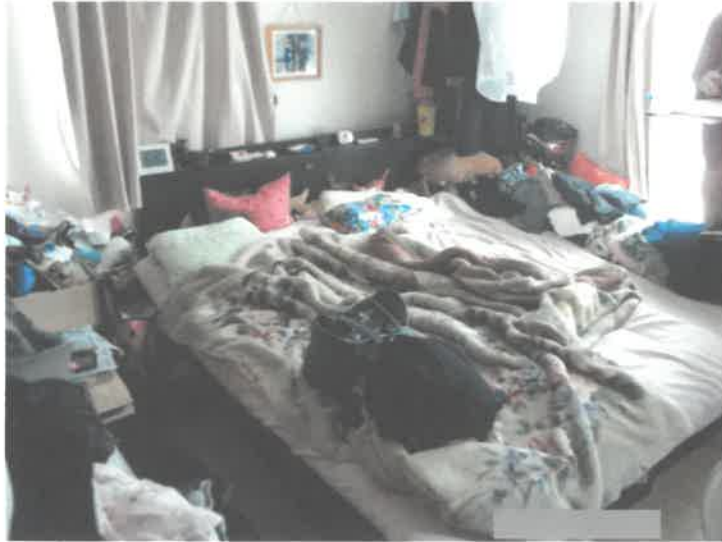


写真8 (2階北東側洋室)



写真9 (2階和室)



令和 7年（ケ）第 27号
令和 7年 3月27日 受 命
令和 7年 4月28日 現地調査
令和 7年 5月 7日 評 価
令和 7年 5月12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
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,891,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,912,000円
物件2（建物）	金 13,979,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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の土地価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	下野市小金井三丁目 6番20 宅地 187.57m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	下野市小金井三丁目6番地 20 6番20 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 1階 72.31m ² 2階 68.94m ² A 2分の1 B 2分の1	登記簿とほぼ同じ

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）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「小金井」駅から北西方へ直線で約1,000mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・下野市役所 約 2,500m ・国分寺小学校 約 350m ・国分寺中学校 約 300m ・小金井郵便局 約 1,300m ・小金井交番 約 1,500m	
付 近 の 状 況	当地域は下野市の南部に位置する小金井三丁目地区の住宅地域。住宅のほかアパート等が建ち並び、一部に空地が見られる。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	地 積 : 187.57m² 間 口 : 約14.5m 奥 行 : 約8.5m～15.9m 形 状 : やや不整形 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	北東側 : 幅員約6.0m舗装市道6099号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当) ※このほか敷地の東側が開発道路の転回部分(幅約4.0m)に接する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。敷地の北寄りに物件2の建物(居宅)が存し、建物の南東側はコンクリート舗装された駐車場に、同じく南西側は芝生の庭になっている。そのほか建物の周囲は砂利敷となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都 市 ガ ス : なし 下 水 道 : あり (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)が通っており、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	調査の履歴、並びに土壤汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壤汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壤汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○敷地の西端付近にスチール製の簡易物置が1基存する。動産と認められる。 ○物件1の土地は区画整理後に開発された8区画の分譲地のうちの1区画であり、行き止まり道路(市道)の奥に位置する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
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20年 7月30日新築 経過年数 17年 経済的残存耐用年数 23年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボード(クロス貼り) 他 天 井：石膏ボード(クロス貼り) 他 床：フローリング、畳 他 設 備：太陽光発電施設、ヒートポンプ式電気給湯器 他 その他：オール電化仕様
床面積（現況）	1 階：72.31㎡ 2 階：68.94㎡ 計：141.25㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 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 ○外装材は全体として経年による劣化や損耗、汚れが見られる。 ・外壁のサイディングに塗装の劣化や汚れが見られるほか、目地のコーキングに劣化が見られる。 ・屋根スレートは塗装の劣化が見られる。 ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが見られる。 ・内壁のクロスに汚れや破れが見られる。また1階和室出入口の石膏ボードに東日本大震災の際に生じたヒビが見られる。 ・水回りはやや汚れが目立つ。 ・1階キッチンと廊下の間の引戸の開閉に難がある。 ・洗面所及び2階トイレの換気扇に不具合がある。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用し、占有している。

特 記 事 項	○所有者によれば、太陽光発電施設は建築当初に設置したものであり、代金は住宅ローンに含むとのことであった。 ○所有者によれば、外壁や屋根の塗装等の修繕は、まだ行っていないとのこと。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮し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	51,200	0.97	187.57	1.00	9,315,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 下野-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$48,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 51,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率+2.5%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲5%補正。

イ 個別格差：0.97 画地条件(形状▲3%)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件2（建物）

当該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上、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
2	250,000	141.25	0.46	16,244,000

ア 再調達原価：250,000円/㎡

イ 現況延床面積：141.25㎡

ウ 現価率：経過年数17年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数23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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / \text{経済的全耐用年数}40\text{年}) \} \\ & \quad \times (1 - \text{観察減価}20\%) \\ & \quad \div 0.46 \end{aligned}$$

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	9,315,000	0.40	法定地上権	3,726,000

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	9,315,000	-3,726,000		1.00	0.70	3,912,000
2	16,244,000	+3,726,000		1.00	0.70	13,979,000
一括価格（合計）						17,891,000

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：物件 1、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 下野-8

所 在：下野市小金井2丁目6番12外

地 目：宅地

価 格：48,300円／ m^2

位 置：小金井駅1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：181 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6.0m市道

用途 指定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域 の 概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



物件 1、2



下野市「白図」
1 : 10,000
位置図

国分寺市
海洋センター

北部汚水
中継ポンプ場

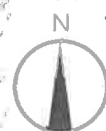
坂大橋

物件 1、2

小金井三丁目

久保公園

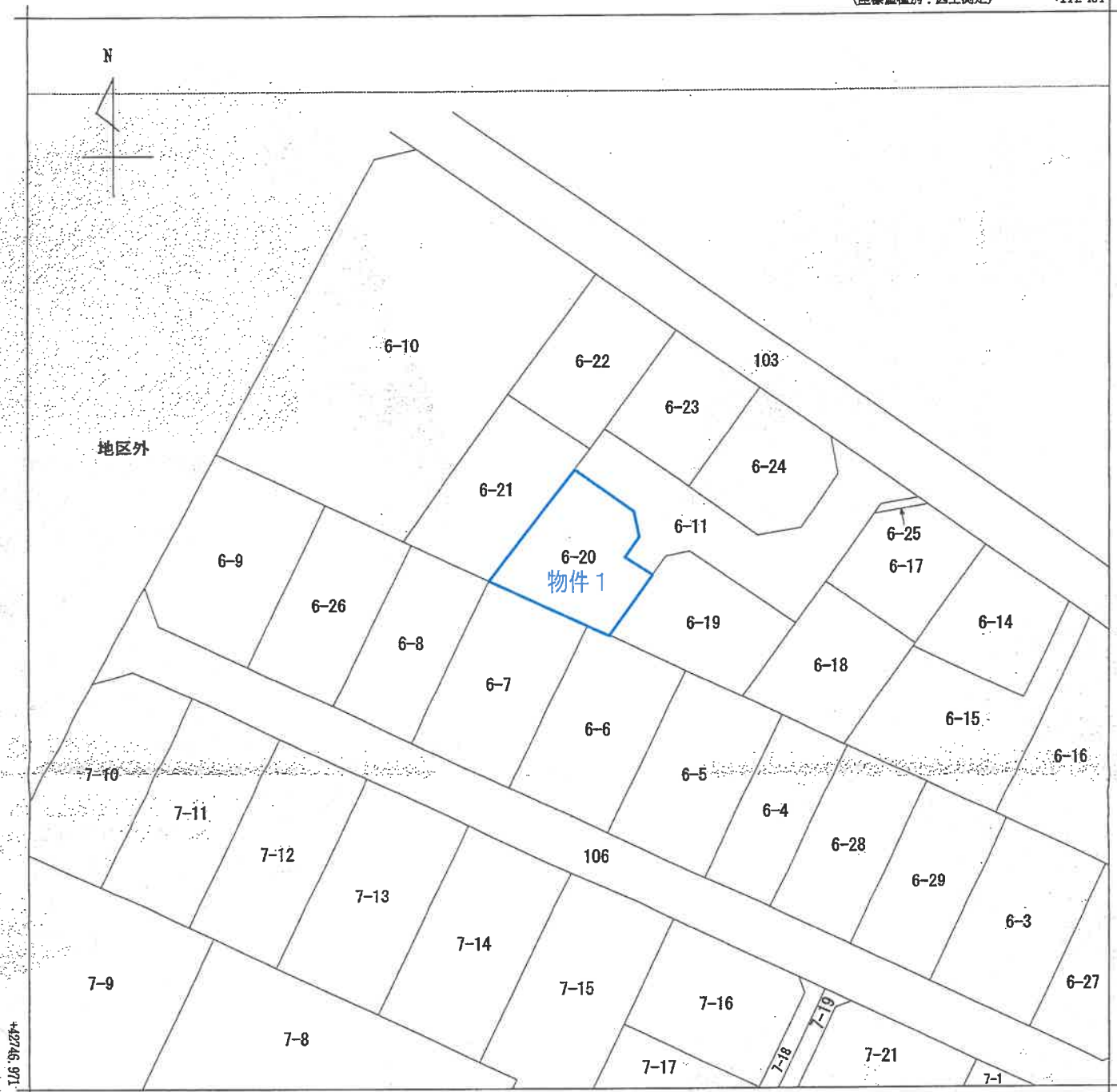
国分寺市



下野市「しもつけシティが丘」

1:1,875

位置図



+19.454 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所 在 下野市小金井三丁目					地 番 6番20			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年3月6日			備付年月日(原図)	平成16年3月8日		補事項		

これは地図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小山出張所管轄)

令和7年3月4日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M08043

登記官

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(1/1)

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。
 (宇都宮地方裁判所小山出張所管轄)
 令和7年3月4日 東京法務局台東出張所 登記官

0312242

前 6-11
 6-17乃至6-25

地積測量図(1/2)

土地の所在 下野市小金井三丁目

直角座標法求積表

地番	② 6-17	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ° (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	20	228	4261.149	415.908	572418.7497
21	230	4261.149	422.370	-1.322	-77385.7498
15016	726	42444.448	413.986	-19.004	-806618.0696
726	726	42432.145	403.366	-6.097	-216378.5831
726	227.	42469.941	406.889	12.442	539286.5859
			合計		352.9185
			面積		176.45766
			地積		176.46 m2

登記年月日：平成20年1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。
(京都府地方自治局 小山出張所 蔵)

令和7年3月4日

東京法務局 台東出張所

登記官

地積測量図 写
2/2

地図整理番号：M08044

(2/2)

(報告書 No. 08000002)

作成者

(平成 19 年 12 月 28 日作成)

申請人

平成20年 7 月 4 日受付第 20 号

縮尺

地積測量図 (2/2)

番地 0-11
6-11乃至6-25

土地の所在 下野市小金井三丁目

物件 1

地番	⑤ 6-20	⑥ 6-21	⑦ 6-22	⑧ 6-23
NO	NO	NO	NO	NO
216	216	216	216	216
217	217	217	217	217
218	218	218	218	218
219	219	219	219	219
220	220	220	220	220
221	221	221	221	221
222	222	222	222	222
223	223	223	223	223
224	224	224	224	224
225	225	225	225	225
226	226	226	226	226
227	227	227	227	227
228	228	228	228	228
229	229	229	229	229
230	230	230	230	230
231	231	231	231	231
232	232	232	232	232
233	233	233	233	233
234	234	234	234	234
235	235	235	235	235
236	236	236	236	236
237	237	237	237	237
238	238	238	238	238
239	239	239	239	239
240	240	240	240	240
241	241	241	241	241
242	242	242	242	242
243	243	243	243	243
244	244	244	244	244
245	245	245	245	245
246	246	246	246	246
247	247	247	247	247
248	248	248	248	248
249	249	249	249	249
250	250	250	250	250
251	251	251	251	251
252	252	252	252	252
253	253	253	253	253
254	254	254	254	254
255	255	255	255	255
256	256	256	256	256
257	257	257	257	257
258	258	258	258	258
259	259	259	259	259
260	260	260	260	260
261	261	261	261	261
262	262	262	262	262
263	263	263	263	263
264	264	264	264	264
265	265	265	265	265
266	266	266	266	266
267	267	267	267	267
268	268	268	268	268
269	269	269	269	269
270	270	270	270	270
271	271	271	271	271
272	272	272	272	272
273	273	273	273	273
274	274	274	274	274
275	275	275	275	275
276	276	276	276	276
277	277	277	277	277
278	278	278	278	278
279	279	279	279	279
280	280	280	280	280
281	281	281	281	281
282	282	282	282	282
283	283	283	283	283
284	284	284	284	284
285	285	285	285	285
286	286	286	286	286
287	287	287	287	287
288	288	288	288	288
289	289	289	289	289
290	290	290	290	290
291	291	291	291	291
292	292	292	292	292
293	293	293	293	293
294	294	294	294	294
295	295	295	295	295
296	296	296	296	296
297	297	297	297	297
298	298	298	298	298
299	299	299	299	299
300	300	300	300	300
301	301	301	301	301
302	302	302	302	302
303	303	303	303	303
304	304	304	304	304
305	305	305	305	305
306	306	306	306	306
307	307	307	307	307
308	308	308	308	308
309	309	309	309	309
310	310	310	310	310
311	311	311	311	311
312	312	312	312	312
313	313	313	313	313
314	314	314	314	314
315	315	315	315	315
316	316	316	316	316
317	317	317	317	317
318	318	318	318	318
319	319	319	319	319
320	320	320	320	320
321	321	321	321	321
322	322	322	322	322
323	323	323	323	323
324	324	324	324	324
325	325	325	325	325
326	326	326	326	326
327	327	327	327	327
328	328	328	328	328
329	329	329	329	329
330	330	330	330	330
331	331	331	331	331
332	332	332	332	332
333	333	333	333	333
334	334	334	334	334
335	335	335	335	335
336	336	336	336	336
337	337	337	337	337
338	338	338	338	338
339	339	339	339	339
340	340	340	340	340
341	341	341	341	341
342	342	342	342	342
343	343	343	343	343
344	344	344	344	344
345	345	345	345	345
346	346	346	346	346
347	347	347	347	347
348	348	348	348	348
349	349	349	349	349
350	350	350	350	350
351	351	351	351	351
352	352	352	352	352
353	353	353	353	353
354	354	354	354	354
355	355	355	355	355
356	356	356	356	356
357	357	357	357	357
358	358	358	358	358
359	359	359	359	359
360	360	360	360	360
361	361	361	361	361
362	362	362	362	362
363	363	363	363	363
364	364	364	364	364
365	365	365	365	365
366	366	366	366	366
367	367	367	367	367
368	368	368	368	368
369	369	369	369	369
370	370	370	370	370
371	371	371	371	371
372	372	372	372	372
373	373	373	373	373
374	374	374	374	374
375	375	375	375	375
376	376	376	376	376
377	377	377	377	377
378	378	378	378	378
379	379	379	379	379
380	380	380	380	380
381	381	381	381	381
382	382	382	382	382
383	383	383	383	383
384	384	384	384	384
385	385	385	385	385
386	386	386	386	386
387	387	387	387	387
388	388	388	388	388
389	389	389	389	389
390	390	390	390	390
391	391	391	391	391
392	392	392	392	392
393	393	393	393	393
394	394	394	394	394
395	395	395	395	395
396	396	396	396	396
397	397	397	397	397
398	398	398	398	398
399	399	399	399	399
400	400	400	400	400
401	401	401	401	401
402	402	402	402	402
403	403	403	403	403
404	404	404	404	404
405	405	405	405	405
406	406	406	406	406
407	407	407	407	407
408	408	408	408	408
409	409	409	409	409
410	410	410	410	410
411	411	411	411	411
412	412	412	412	412
413	413	413	413	413
414	414	414	414	414
415	415	415	415	415
416	416	416	416	416
417	417	417	417	417
418	418	418	418	418
419	419	419	419	419
420	420	420	420	420
421	421	421	421	421
422	422	422	422	422
423	423	423	423	423
424	424	424	424	424
425	425	425	425	425
426	426	426	426	426
427	427	427	427	427
428	428	428	428	428
429	429	429	429	429
430	430	430	430	430
431	431	431	431	431
432	432	432	432	432
433	433	433	433	433
434	434	434	434	434
435	435	435	435	435
436	436	436	436	436
437	437	437	437	437
438	438	438	438	438
439	439	439	439	439
440	440	440	440	440
441	441	441	441	441
442	442	442	442	442
443	443	443	443	443
444	444	444	444	444
445	445	445	445	445
446	446	446	446	446
447	447	447	447	447
448	448	448	448	448
449	449	449	449	449
450	450	450	450	450
451	451	451	451	451
452	452	452	452	452
453	453	453	453	453
454	454	454	454	454
455	455	455	455	455
456	456	456	456	456
457	457	457	457	457
458	458	458	458	458
459	459	459	459	459
460	460	460	460	460
461	461	461	461	461
462	462	462	462	462
463	463	463	463	463
464	464	464	464	464
465	465	465	465	465
466	466	466	466	466
467	467	467	467	467
468	468	468	468	468
469	469	469	469	469
470	470	470	470	470
471	471	471	471	471
472	472	472	472	472
473	473	473	473	473
474	474	474	474	474
475	475	475	475	475
476	476	476	476	476
477	477	477	477	477
478	478	478	478	478
479	479	479	479	479
480	480	480	480	480
481	481	481	481	481
482	482	482	482	482
483	483	483	483	483
484	484	484	484	484
485	485	485	485	485
486	486	486	486	486
487	487	487	487	487
488	488	488	488	488
489	489	489	489	489
490	490	490	490	490
491	491	491	491	491
492	492	492	492	492
493	493	493	493	493
494	494	494	494	494
495	4			

登記年月日：平成20年8月7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。

(宇都宮地方法務局 小山出張所管轄)

令和7年3月4日

東京法務局 台東出張所

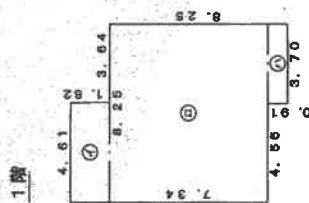
登記官

1308627

家屋番号 1308627

建物図面
各階平面図

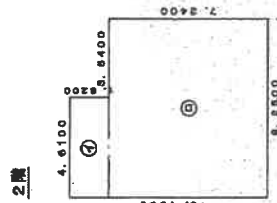
建物の所在 下野市小金井三丁目6番地20



求積表

①	4.81 x 1.82	=	8.39020
②	8.25 x 7.34	=	60.55500
③	3.70 x 0.91	=	3.36700
計			72.31220

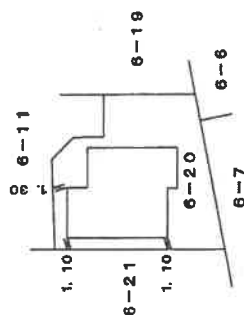
床面積 72.31 m²



求積表

①	4.81 x 1.82	=	8.39020
②	8.25 x 7.34	=	60.55500
計			68.94520

床面積 68.94 m²



平成20年8月7日 登記

作成者

土地調査士

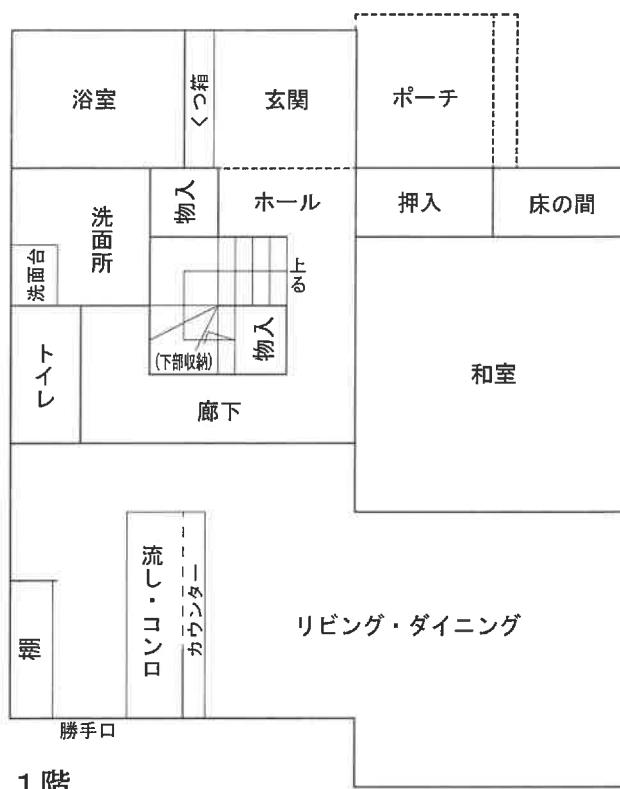
(平成20年8月6日)

(栃木県土地家屋調査士会印)

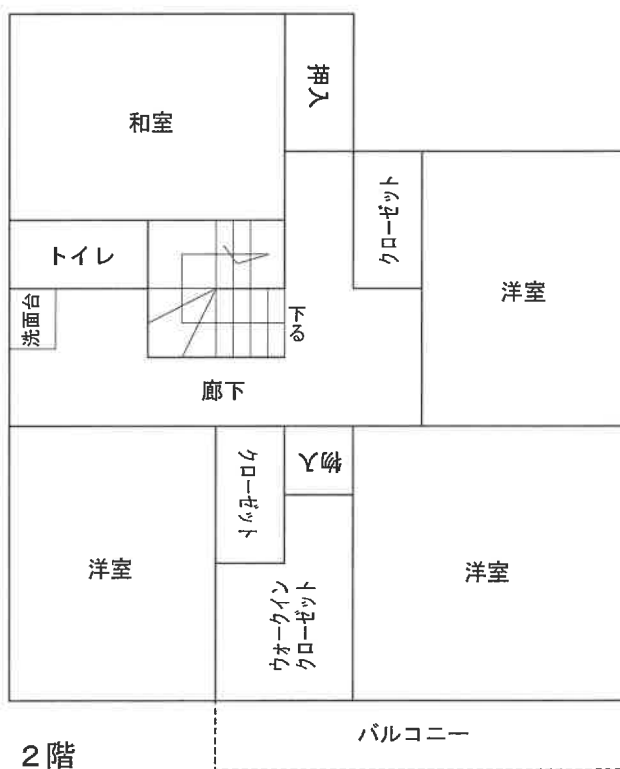
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

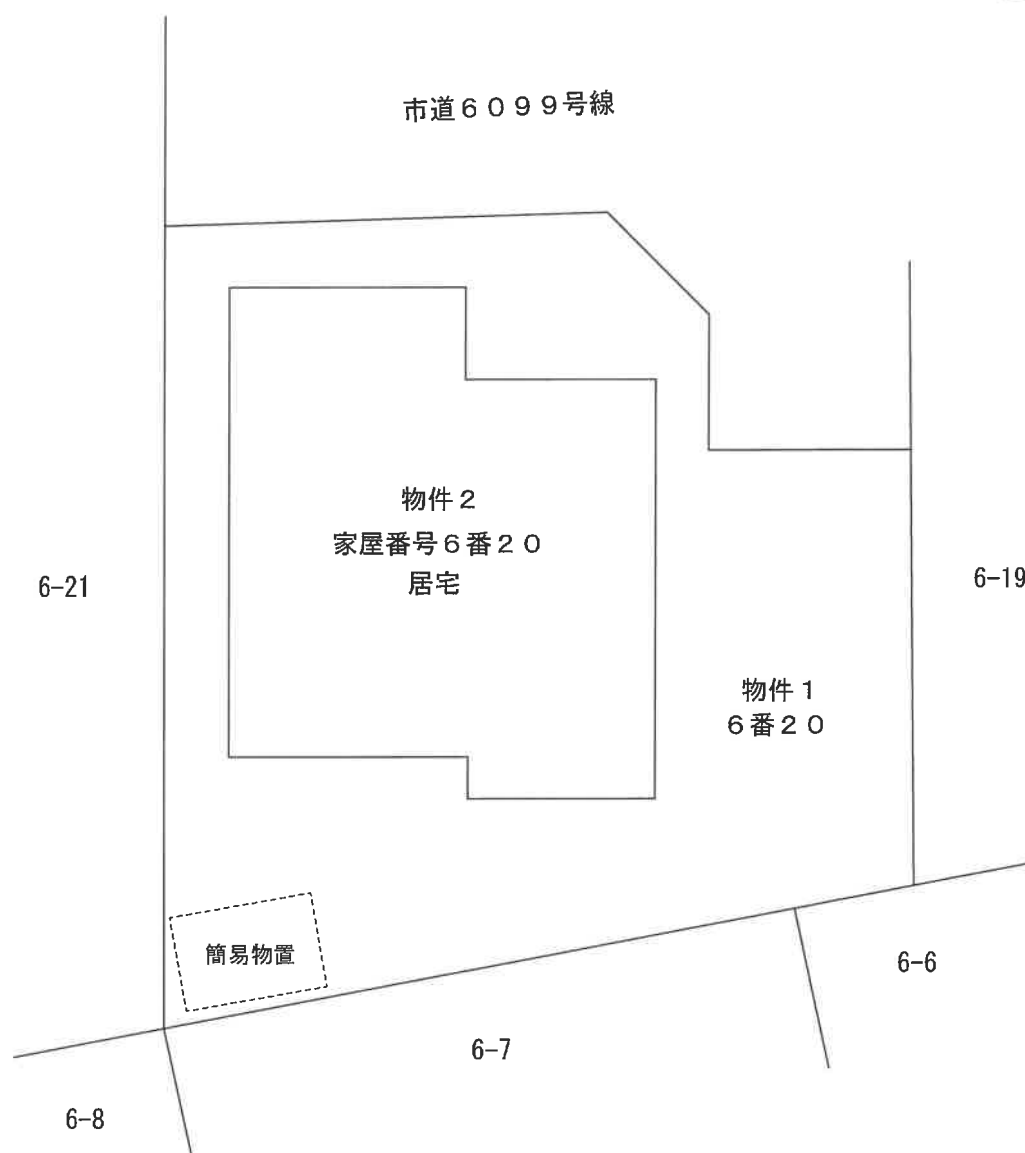
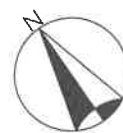


1 階



2 階

問取図



※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。