

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 坂 下 恵以子

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,145,000 4,116,000	一括	1,029,000	64,857	15,745
1	2,144,500				
2	1,983,500				
3	1,017,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市大平町富田字上町
 地 番 1413番
 地 目 宅地
 地 積 669.20平方メートル

- 2 所 在 栃木市大平町富田字上町1413番地
 家屋 番号 1413番の1
 種 類 湯殿
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 4.95平方メートル
 (現況)
 不存在
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 収納舎
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 41.28平方メートル
 2階 19.83平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・居宅
 床 面 積 1階 約46.20平方メートル
 2階 19.83平方メートル
 符 号 3

物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 4. 9 5 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 休憩室
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 7. 0 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・作業所・居宅
 構 造 鉄骨造波板スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 5 0. 2 8 平方メートル
 2 階 約 5 6. 3 2 平方メートル

3 所 在 栃木市大平町富田字上町 1 4 1 3 番地

家屋 番号 1 4 1 3 番の 2

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 5. 3 4 平方メートル

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 7 年 5 月 27 日

宇都宮地方裁判所

裁判官 小島 惇 史

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
1～3	10,290,000	50/100	5,145,000	1,029,000	4,116,000
1	4,289,000	50/100	2,144,500		
2	3,967,000	50/100	1,983,500		
3	2,034,000	50/100	1,017,000		

物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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2, 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 栃木市大平町富田字上町
 地 番 1413 番
 地 目 宅地
 地 積 669.20 平方メートル

- 2 所 在 栃木市大平町富田字上町1413 番地
 家屋 番号 1413 番の1
 種 類 湯殿
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 4.95 平方メートル
 (現況)
 不存在
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 収納舎
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 41.28 平方メートル
 2階 19.83 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・居宅
 床 面 積 1階 約46.20 平方メートル
 2階 19.83 平方メートル
 符 号 3

物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 4.95 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 休憩室
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 7.05 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・作業所・居宅
 構 造 鉄骨造波板スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 50.28 平方メートル
 2 階 約 56.32 平方メートル

3 所 在 栃木市大平町富田字上町 1413 番地

家屋 番号 1413 番の 2

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 105.34 平方メートル

令和6年(ヌ)第14号
令和6年5月16日受理
令和6年6月13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 栃木市大平町富田字上町
 地 番 1413番
 地 目 宅地
 地 積 669.20平方メートル

- 2 所 在 栃木市大平町富田字上町1413番地
 家屋 番号 1413番の1
 種 類 湯殿
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 4.95平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 収納舎
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 41.28平方メートル
 2階 19.83平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 4.95平方メートル

- 3 所 在 栃木市大平町富田字上町1413番地
 家屋 番号 1413番の2

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	105.34平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	栃木県栃木市大平町富田1413番地			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本宅地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者を含む一般人が道路敷き部分を一般の通行の用に供している。 ☐ 「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	1 本土地上に電柱が2本存在する。 2 本土地上に祠が存在する。 3 本土地上に井戸が存在する。			
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物符号2） ☒ 種類：倉庫・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約46.20㎡ 2階 登記に同じ （建物図面が存在しないため、未登記又は増築部分は不明） ☒ 主である建物及び附属建物符号3はいずれも滅失			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">種類： 構造： 床面積：</td> <td style="vertical-align: middle;">「その他の事項」のとおり</td> </tr> </table>	{	種類： 構造： 床面積：	「その他の事項」のとおり
{	種類： 構造： 床面積：	「その他の事項」のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が附属建物符号2を倉庫・居宅として使用しているほか、未登記附属建物1を休憩室として、未登記附属建物2を倉庫・作業所・居宅として、それぞれ使用している。 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 令和 年 月 日 保管開始日 ☐ ある 支部 令和 年()第 号 〔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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市大平町富田1413番地		
土地			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件土地には、以下の未登記附属建物が存在する。
 - 物件 2 未登記附属建物 1
 - 種 類：休憩室
 - 構 造：木造瓦葺平家建
 - 床面積：約 7.05 m²
 - 物件 2 未登記附属建物 2
 - 種 類：倉庫・作業所・居宅
 - 構 造：鉄骨造波板スレート葺 2 階建
 - 床面積：1 階 約 50.28 m² 2 階 約 56.32 m²

- 2 物件 2 建物のうち、以下の建物は滅失しているものと推定される。（附属建物符号 2 は現存）
 - 家屋 番号 1413 番の 1
 - 種 類 湯殿
 - 構 造 木造杉皮葺平家建
 - 床 面積 4.95 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 3
 - 種 類 物置
 - 構 造 木造杉皮葺平家建
 - 床 面 積 4.95 平方メートル

(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
■ 栃木市役所職員	物件2附属建物符号2の南側に存在する建物の課税関係資料は本市において存在しません。経緯は不明ですが、何らかの理由で課税漏れになっている可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3枚目及び4枚目のとおり認めた。
- 2 物件2附属建物符号2北西側に休憩室が存在する。この休憩室は未登記であり、課税関係資料によればA所有の休憩室として課税されている。したがって、位置関係及び用途からすると、物件2建物の未登記附属建物と認めるのが相当である。

また、物件2附属建物符号2の南側に倉庫・作業所・居宅が存在する。この倉庫・作業所・居宅は未登記であり、課税関係資料によれば、A所有名義の建物として課税されておらず、Aの所有を表す公的資料が存在しない。一方で、その外観および内部に存在する動産類からは第三者の所有を伺わせる徴拠は見受けられない。これらのことから、関係人の陳述は得られなかったものの、この倉庫・作業所・居宅は、A所有の物件1土地上に存在することを踏まえ、Aの所有であると推定される。そして、この建物の用途からすると、物件2建物の未登記附属建物と認めても差し支えないものと思われる。

これら未登記附属建物2棟の内容は5枚目「その他の事項」1記載のとおり。
- 3 本件土地は土地所有者が本件各建物の敷地として使用し、物件2附属建物符号2は建物所有者が倉庫・居宅として、物件2未登記附属建物1は建物所有者が休憩室として、物件2未登記附属建物2は建物所有者が倉庫・作業所・居宅として、物件3建物は建物所有者が居住し居宅として、それぞれ使用している。第三者の占有は見受けられない。本件各建物を見分したところ、内外において経年劣化によるものと思われる汚損箇所が至るところで見受けられた。
- 4 本件土地の北西側に幅員約10.0mの舗装道路が、接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

また、本件土地の南東側に幅員約5.0mの舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。
- 5 現況及び課税関係資料によれば、物件1土地の南側の一部は市道敷きとなっている。隣接地(1412番3土地及び1414番2土地)の登記事項証明書によれば、市道敷きとなった時期は平成2年3月頃であると推測される。
- 6 登記簿上、本件土地上に、物件2建物が存在することになっているが、現況、物件2建物のうち「主である建物」及び「附属建物符号3」についてはその存在は認められない。当該建物は以前同所に存在していた建物で、現在は滅失しているものと推定される。(附属建物符号2は現存している)

これら滅失しているものと推定される建物の内容は5枚目「その他の事項」2記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年5月20日 (月) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請 (物件1 土地に家屋番号1413番の1、1413番の2以外の建物登記がないことを確認)
R6年5月21日 (火) 12:50-13:20	栃木市役所	地番図、間取図及び課税関係資料各入手 道路関係調査
R6年5月21日 (火) 13:35-14:00	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 事務連絡文書投函
R6年6月7日 (金) 9:45-12:05	物件所在地	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立入調査。評価人同行。
R6年6月7日 (金) 13:00-13:20	栃木市役所	物件2 未登記附属建物2の課税関係資料が存在しないことを確認
R6年6月7日 (金) 16:30-16:35	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得 (1412番3及び1414番2土地登記事項証明書)
R6年6月11日 (火) 13:30-13:35	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請 (物件2 建物の建物図面が存在しないことを確認。土地所在図のみ存在する。)

(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。

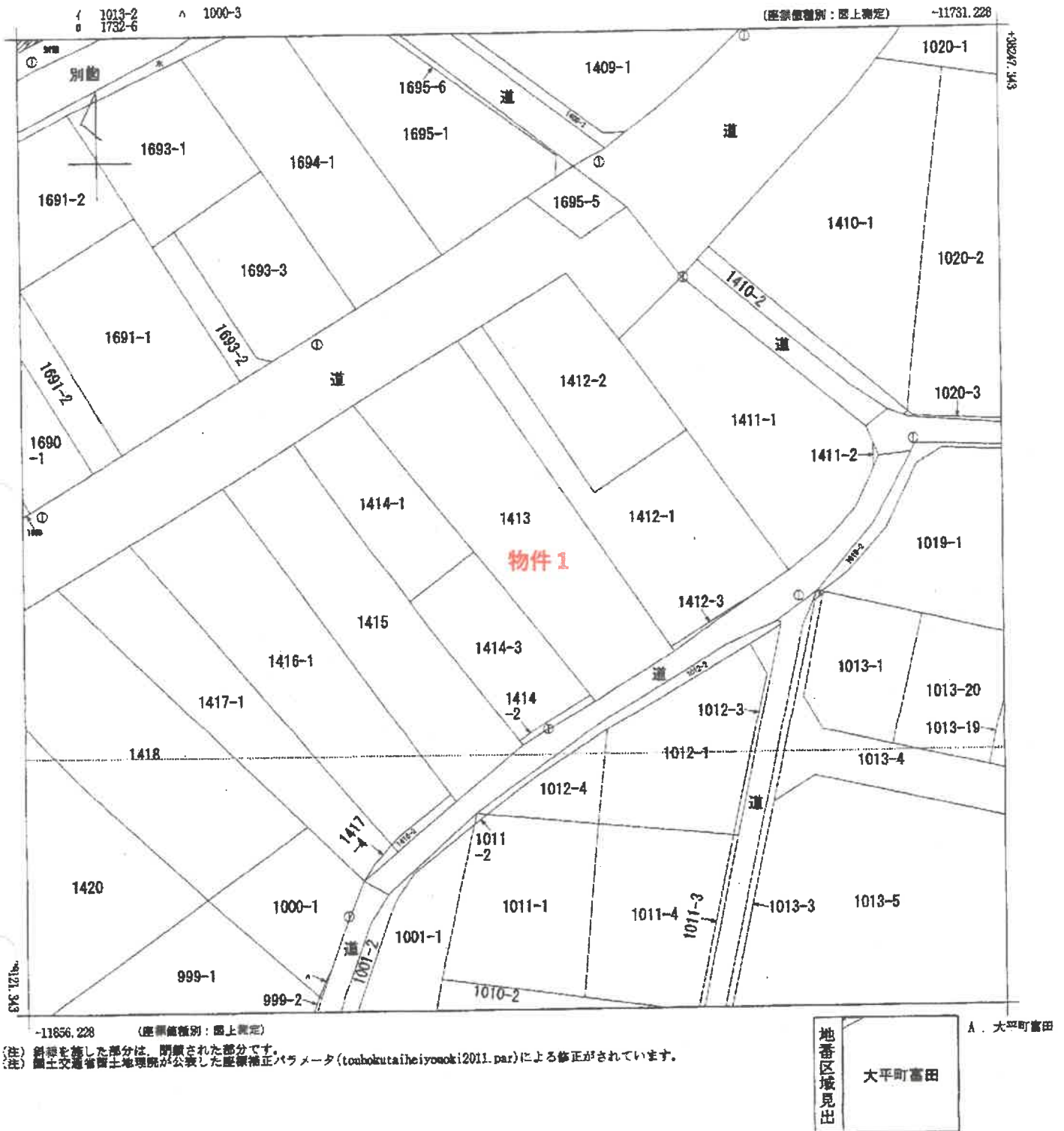
☒ 令和 6 年 6 月 7 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



請求 部分	所在	栃木市大平町富田字上町				地番	1413番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備考 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年4月15日

宇都宮地方方法務局栃木支局

地図整理番号：M08695

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和46年10月27日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

建築物図面附名

0244271

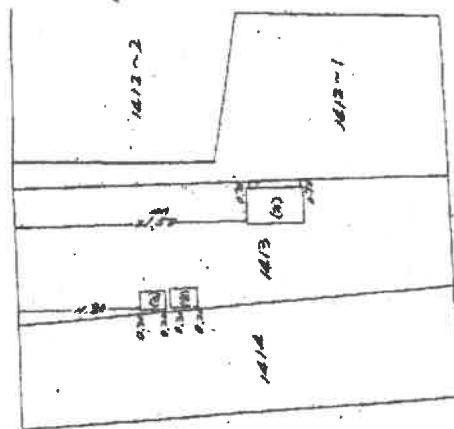
0冊ANSO

家屋番号 1413番1

建築物の所在 下都賀郡大平町大田富田字上町1413番地

作 業 年 月 日
昭和46年10月5日
作 業 者
申請人

道路



昭和46年10月27日登記

(日本土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/500

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4月15日 宇都宮県方法務局樹木文庫

表紙裏

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4月15日 宇都宮地方方法務局栃木支局

令和6年4月15日

宇都宮地方建設局橋木文男

樂器組

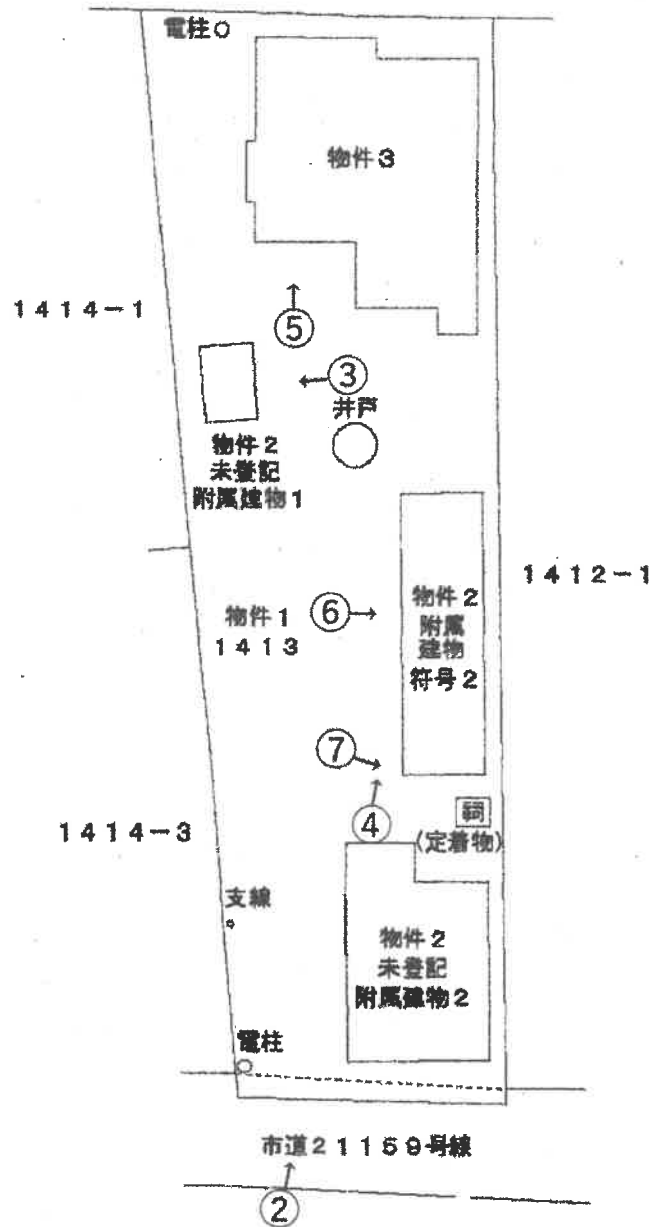
(11 枚目)

[illegible]

土地建物位置関係図

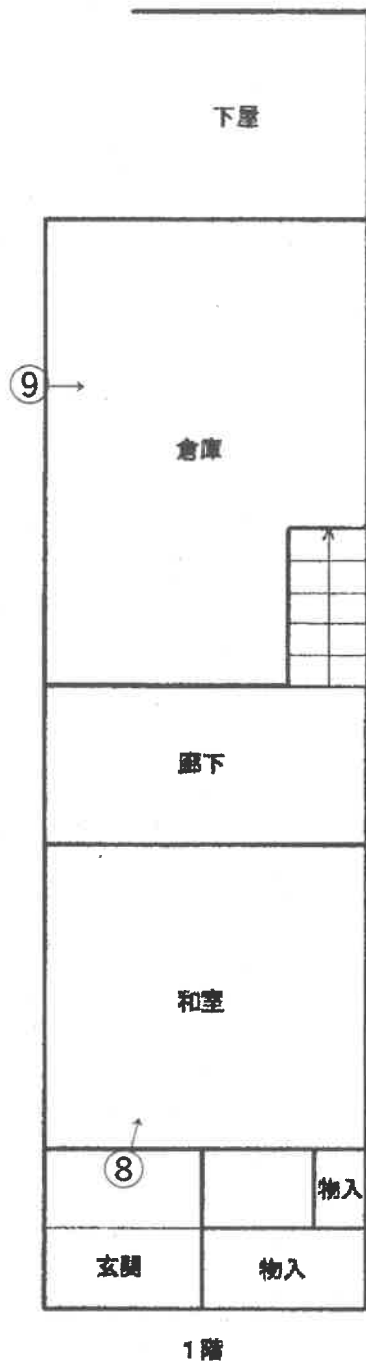
①

市道1046号線



(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 2 附属建物 符号 2



(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 2 未登記附属建物 1

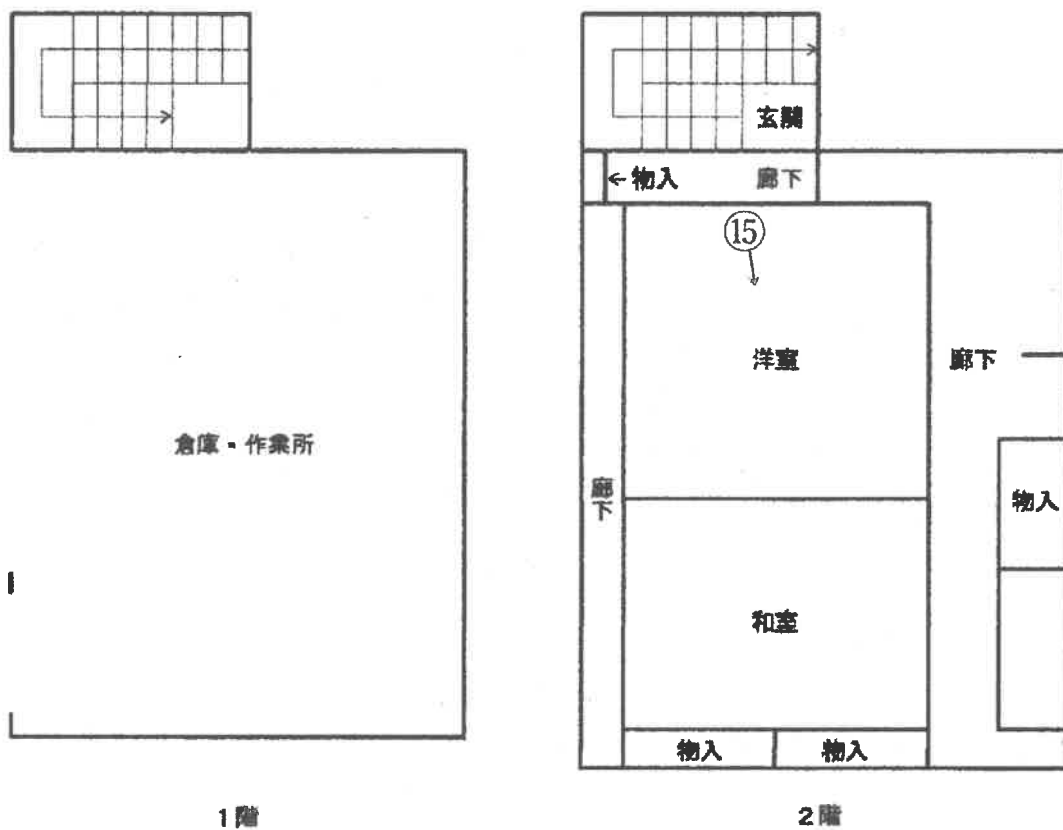


（注）本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

←○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2 未登記附属建物2

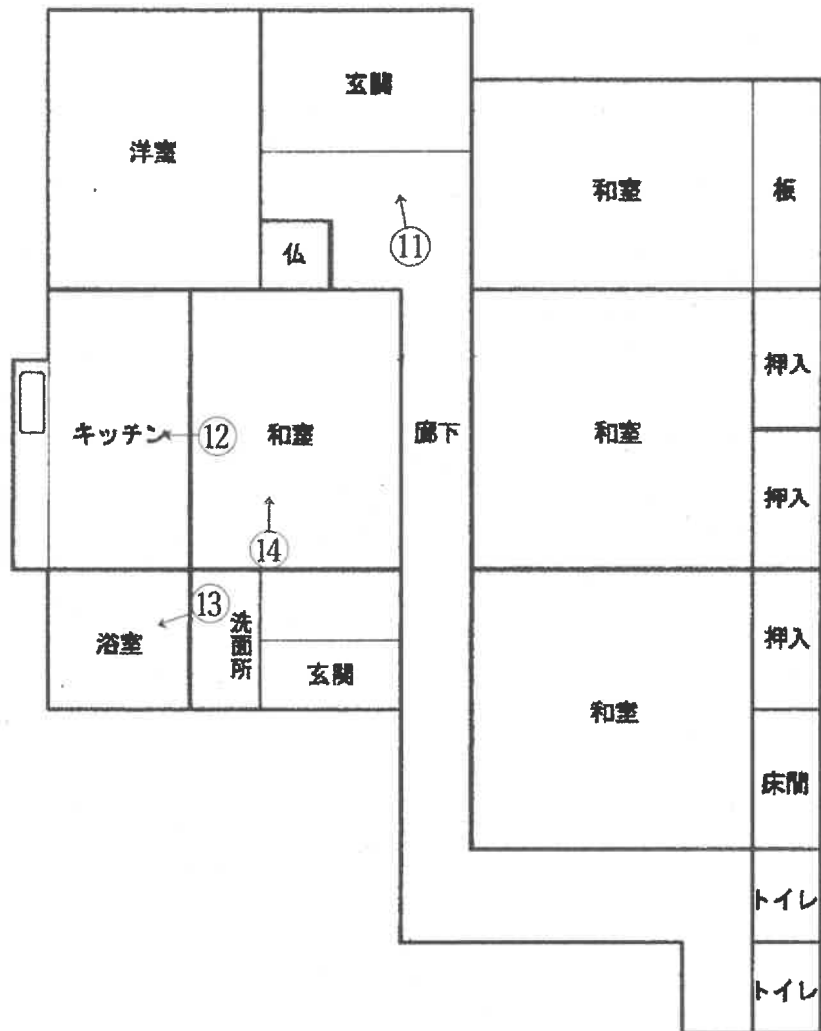


—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(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 (物件2 未登記附属建物1)



写 真 4 (物件2 附属建物符号2)



写 真 5 (物件3 建物軒下破損箇所)



写 真 6 (物件2 附属建物符号2 外壁破損箇所)



写 真 7 (物件2 附属建物符号2 雨樋破損箇所)



写 真 8 (物件2 附属建物符号2 の1 階南側部分)



写 真 9 (物件2 附属建物符号2 の1 階北側部分)



写 真 1 0 (物件 2 附属建物符号 2 の 2 階部分)



写 真 1 1 (物件 3 建物玄関)



写 真 1 2 (物件 3 建物台所)



写 真 1 3 (物件 3 建物浴室)



写 真 1 4 (物件 3 建物和室)



写 真 1 5 (物件 2 未登記附属建物 2 の 2 階部分)



令和 6年（ヌ）第 14号
令和 6年 5月 8日 受 命
令和 6年 6月 7日 現地調査
令和 6年 6月17日 評 価
令和 6年 6月18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 10,290,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,289,000円
物件2（建物）	金 3,967,000円
物件3（建物）	金 2,034,000円

- ① 一括価格は、物件1、物件2、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の内訳価格は物件2、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2、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	栃木市大平町富田字上町 1 4 1 3 番 宅地 669.20m ²	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市大平町富田字上町1 4 1 3 番地 1 4 1 3 番の1 湯殿 木造杉皮葺平家建 4.95m ²	滅失していると推定
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 符号2 収納舎 木造瓦葺2階建 1階 41.28m ² 2階 19.83m ² 延床面積 61.11m ²	倉庫・居宅 1階 約46.20m ² 2階 19.83m ² 延床面積 約66.03m ²
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 符号3 物置 木造杉皮葺平家建 4.95m ²	滅失していると推定
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 未登記附属建物1 休憩室 木造瓦葺平家建 約7.05m ²	
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 未登記附属建物2 倉庫・作業所・居宅 鉄骨造波板スレート葺2階建 1階 約50.28m ² 2階 約56.32m ² 延床面積 約106.60m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市大平町富田字上町1 4 1 3 番地 1 4 1 3 番の2 居宅 木造瓦葺平家建 105.34m ²	登記簿記載とほぼ同じ

特記事項

- ・ 物件1の南東側市道と接面する付近は、当該市道敷地に含まれていると見られるため境界の確認が困難である。
- ・ 物件2の附属建物符号2の1階床面積は、現地における概測であるため、専門家による計測を行なった場合には床面積が異なる可能性がある。
- ・ 物件2の未登記附属建物1の床面積は、家屋公課証明書に記載の床面積を現地における概測で確認しているため、専門家による計測を行なった場合には床面積が異なる可能性がある。
- ・ 物件2の未登記附属建物2の床面積は、現地における概測であるため、専門家による計測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）

位 置 ・ 交 通	J R 両毛線「大平下」駅の東方約370m（直線距離）に位置する。 東武日光線「新大平下」駅の北方約620m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	2線2駅が利用可能であり、県道へのアクセスも容易である利便性の良い一般住宅が建ち並ぶ地域。また、スーパーマーケットや家電量販店、ドラッグストア等への接近性も良好な地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 新大平下駅前土地区画整理事業（計画決定日：昭和39年11月25日）が計画決定されている。
画 地 条 件	地積 : 669.20m² 北西側市道との接面 : 約15.5m 南東側市道との接面 : 約12m 奥行 : 約48m（南東側市道敷地に含まれている部分を除く） 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 : 二方路 その他 : 公図、地籍集成編纂図、道路台帳平面図、隣接土地の南東市道との境界確定図、土地公課証明書、現地調査を勘案すると、対象土地669.20m²のうち約11.00m²が南東側市道敷地に含まれていると思料する。	
接面道路の状況	北西側幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 南東側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）	
土地の利用状況等	物件1は物件2の附属建物符号2、未登記附属建物1、未登記附属建物2、物件3の建物の敷地として利用されている。そのほか、電柱2本、支線1本、祠、井戸が存在している。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり ガスはプロパンガスを利用している。 (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	官公署での聴取、過去の住宅地図、対象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	・ 栃木市役所都市計画課において上記の土地区画整理事業について調査したところ、対象土地において建物を建て替える際には都市計画法第53条の許可が必要であるとの回答を得た。詳細については、都市計画課にて確認が必要である。 ・ 栃木市役所文化財係にて調査したところ、対象土地は埋蔵文化財包蔵地「永宮遺跡」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財係にて確認が必要である。 ・ 対象土地の周囲に設置されている塀の老朽化、損傷等が見られる。 ・ 物件2、物件3のそれぞれの建物に係る土地利用権等の及ぶ範囲について、物件2の現況の建築面積、物件3の建築面積の割合により物件1の地積を按分した。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	実際の建築時期は不明であるが、登記簿によれば昭和46年には建築されていたと見られる。 現在は滅失していると推定。
仕 様	
床面積（現況）	
現 況 用 途 等	
品 等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特 記 事 項	建物は滅失していると推定されるが、滅失の登記がされていない。

(附属建物符号2)

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和7年月日不詳新築(家屋公課証明書記載) 経過年数 約92年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺、波板スレート葺 外 壁：板、波板スレート等 内 壁：布クロス、板等 天 井：石膏ボード、板等 床 ：畳、板、コンクリート等 設 備：電気等
床面積（現況）	1階 ：約46.20㎡(概測) 2階 ： 19.83㎡(登記簿記載) 合計 ：約66.03㎡ 現況の1階床面積については建物図面・各階平面図が存在しないため、未登記又は増築等の部分は不明である。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 現況用途：倉庫・居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 損傷や汚れ等の箇所が見られる。
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	・栃木市役所建築指導課で調査したところ、建築確認、完了検査を受けた記録がないとの回答であった。 ・建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

(附属建物符号3)

区 分	附属建物 符号3
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	実際の建築時期は不明であるが、登記簿によれば昭和46年には建築されていたと見られる。 現在は滅失していると推定。
仕 様	
床面積（現況）	
現 況 用 途 等	
品 等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特 記 事 項	建物は滅失していると推定されるが、滅失の登記がされていない。

(附属建物未登記附属建物1)

区 分	附属建物 未登記附属建物1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 平成3年8月 日 不詳新築(家屋公課証明書記載) 経 過 年 数 33年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 2年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート瓦葺、瓦葺 外 壁 : カラー鋼板 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート
床面積 (現況)	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : 休憩室 間 取 り : 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 損傷や汚れ等の箇所が見られる。
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	建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

(附属建物未登記附属建物2)

区 分	附属建物 未登記附属建物2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 現況より15年 栃木市の課税関係資料における物件1の土地に存在する最も新しい建物は物件2未登記附属建物1であり建築時期は平成3年8月の記載である。 課税関係資料には物件2未登記附属建物2は記載されていないため、当該資料によれば平成3年8月以降に建築されたものと推定されるが、何らかの理由により記載漏れの可能性もある。 昭和49年から平成22年の期間における住宅地図の調査では、物件2未登記附属建物2が建築されている付近に建物が記載されているが、物件2未登記附属建物2の現況からは昭和49年頃から存在していた建物のように見受けられない。また、上記期間の住宅地図に記載されている建物は、物件2附属建物符号2と物件2未登記附属建物2の間に存在する祠である可能性も否定できない。 平成25年の住宅地図(平成23年、平成24年の住宅地図は調査できなかった)には物件2未登記附属建物2が建築されている付近に建物が記載されており、平成25年5月撮影のグーグルストリートビューにおいても物件2未登記附属建物2が確認できた。しかし、グーグルストリートビューに写っている物件2未登記附属建物2の外壁を観察すると新築には見られない汚れが見られる。 以上の調査より、平成25年には存在していたことが確認できたが、明確な建築時期は不詳である。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：波板スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、石膏ボード等 天 井：石膏ボード、目透かし天井等 床 ：フローリング、畳、コンクリート等 設 備：電気等
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 現況用途：倉庫・作業所・居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや劣る

保守管理の状態	劣る 損傷や汚れ等の箇所が見られる。
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	・ 栃木市役所建築指導課で調査したところ、建築確認、完了検査を受けた記録がないとの回答であった。 ・ 栃木市の課税関係資料に記載されていない。 ・ 建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

(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) 昭和46年8月20日新築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : カラー鋼板等 内 壁 : 繊維壁、板等 天 井 : 目透かし天井、竿縁天井等 床 : 畳、板等 設 備 : 電気、給排水等
床面積(現況)	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る 損傷や汚れ等の箇所が見られる。 床が沈む箇所が見られる。
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	・ 栃木市役所建築指導課で調査したところ、建築確認、完了検査を受けた記録がないとの回答であった。 ・ 建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

物件1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÷オ
1-イ	27,500	0.89	341.19	0.80	6,681,000
1-ロ	27,500	0.89	328.01	0.80	6,422,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/106 \div 27,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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-イ、物件1-ロ 二方路+2 規模▲8 市道敷地を含む▲2 埋蔵文化財▲3

ウ 地積：登記簿数量を土地利用権等の及ぶ範囲に按分した数量。

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, 3 (建物)

対象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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	0	0.00	0.00	0

建物が滅失していると推定されるため評価不能。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ÷ク
符号2	163,000	66.03	0.01	108,000

- オ 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。
- カ 現況延床面積 : 概測数量による。
- キ 現 価 率 : 現況より1%

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ÷シ
符号3	0	0.00	0.00	0

建物が滅失していると推定されるため評価不能。

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ÷タ
未登記 附属建 物1	156,000	7.05	0.02	22,000

- ス 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。
- セ 現況延床面積 : 家屋公課証明書記載の数量による。
- ソ 現 価 率
経過年数33年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数2年、
観察減価及び中古建物の市場性減価60%、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2年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1 - 観察減価60%) ÷ 0.02

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物の価格 (円) チ×ツ×テ÷ト
未登記 附属建 物2	138,000	106.60	0.24	3,531,000

- チ 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。
- ツ 現況延床面積 : 概測数量による。
- テ 現 価 率 : 現況より24%

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ナ	附属建物の価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ=ヌ
2	0	3,661,000	3,661,000

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=エ
3	167,000	105.34	0.03	528,000

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 : 登記簿数量による。

ウ 現 価 率 : 現況より3%

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＝ウ
1-イ	6,681,000	0.45	法定地上権	3,006,000
1-ロ	6,422,000	0.45	法定地上権	2,890,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ、物件1-ロ 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オ,1②ヌエ) 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-イ	6,681,000	-3,006,000		0.85	0.70	2,187,000
1-ロ	6,422,000	-2,890,000		0.85	0.70	2,102,000
2	3,661,000	+3,006,000	1.00	0.85	0.70	3,967,000
3	528,000	+2,890,000	1.00	0.85	0.70	2,034,000
一括価格（合計）						10,290,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：未登記附属建物の存在や建物の滅失の登記がされていないことによる費用負担、市場性の減退等を考慮した。

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 栃木-14

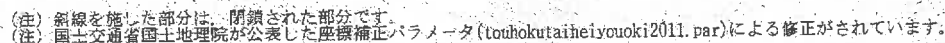
所 在：栃木市大平町富田字竹ノ内599番3外
地 目：宅地
価 格：28,900円／㎡
位 置：東武日光線「新大平下駅」の西方230m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：281㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東6m市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が見られる農地の多い住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





大平町富田

A 大平町富田

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。

-19-

登記年月日：昭和46年10月27日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

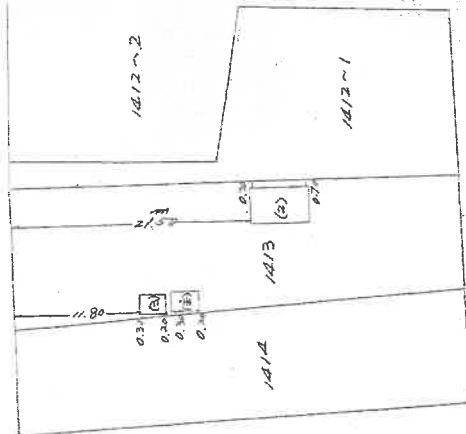
0244271

建物図面

家屋番号 1413番

建物の所在 下都賀郡入平町均管田上町1413番地

草路



昭和46年10月27日登記

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

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4月15日 宇都宮地方支務局栃木支局

登記官

建物図面写
物件2

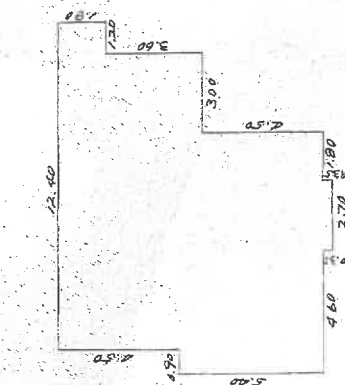
登記年月日：昭和46年11月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

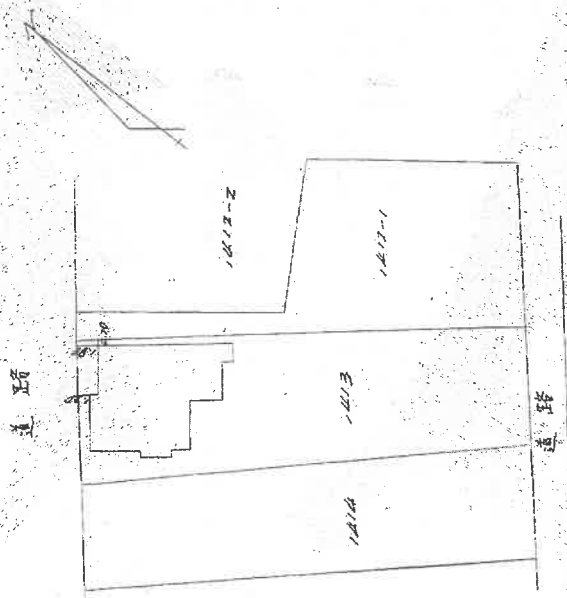
これは図面に記載されている内容を証明した標面である。
令和6年4月15日 宇都宮地方支務局栃木支局 登記官

0244272 建物図面
家屋番号 4/13番1
建物の所在 宇都宮市大平町入富田字上ア4/13番地

作製年月日 昭和46年10月2日
作製者 申請人



前面積求積
 $8.20 \times 2.50 = 36.90$
 $1.80 \times 1.20 = 2.16$
 $5.40 \times 3.00 = 16.20$
 $9.10 \times 5.40 = 49.14$
 $2.70 \times 0.55 = 1.485$
 105.345 m^2



SH 46年 11月 18日 登記

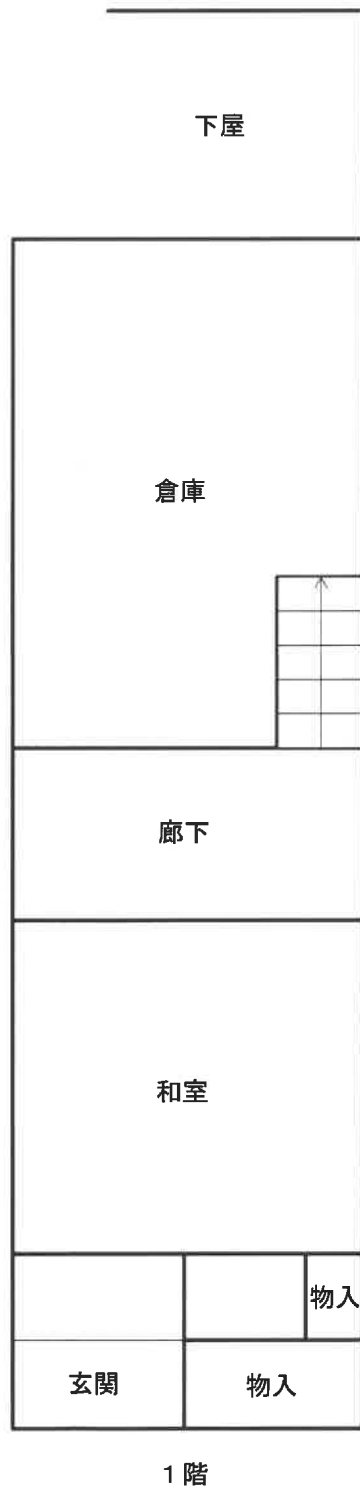
(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

地図整理番号：M08697

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物間取図 物件 2 附属建物 符号 2



(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

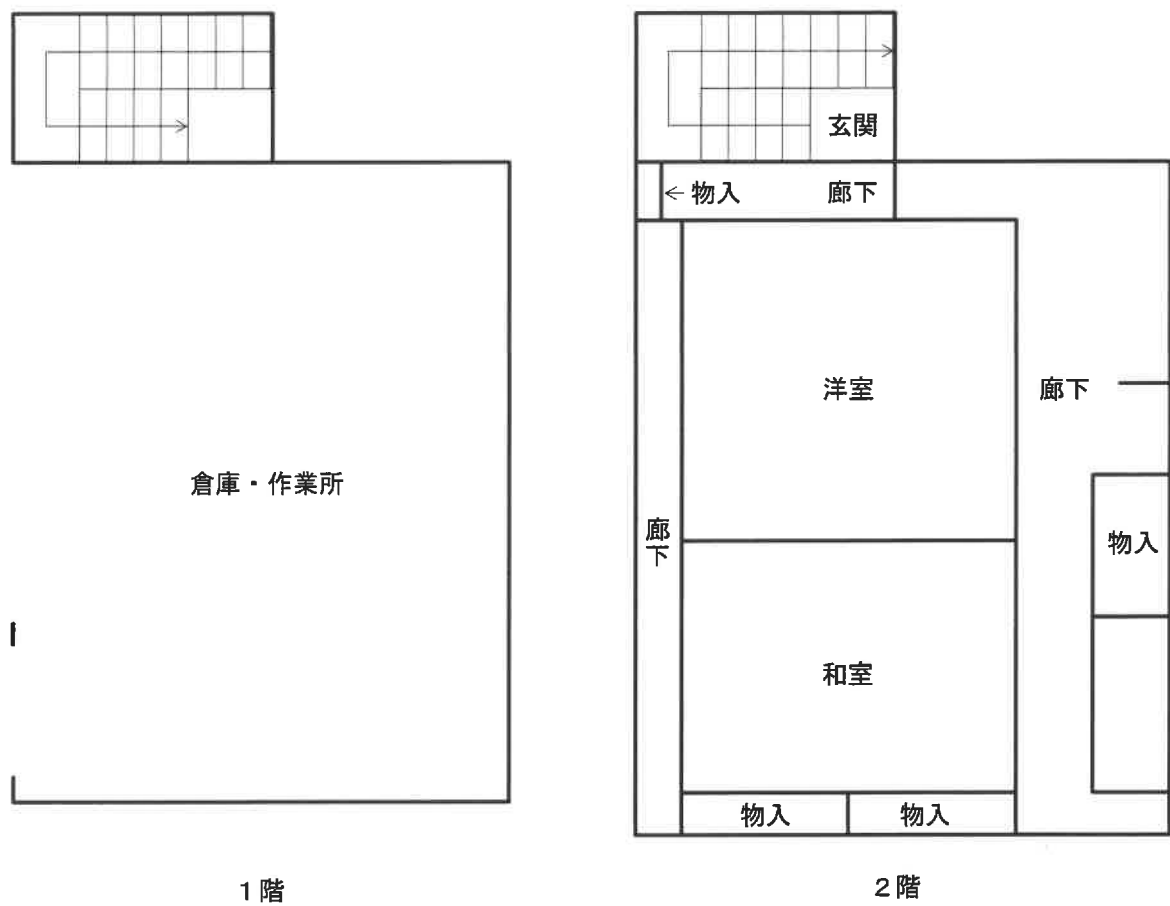
物件 2 未登記附属建物 1



(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

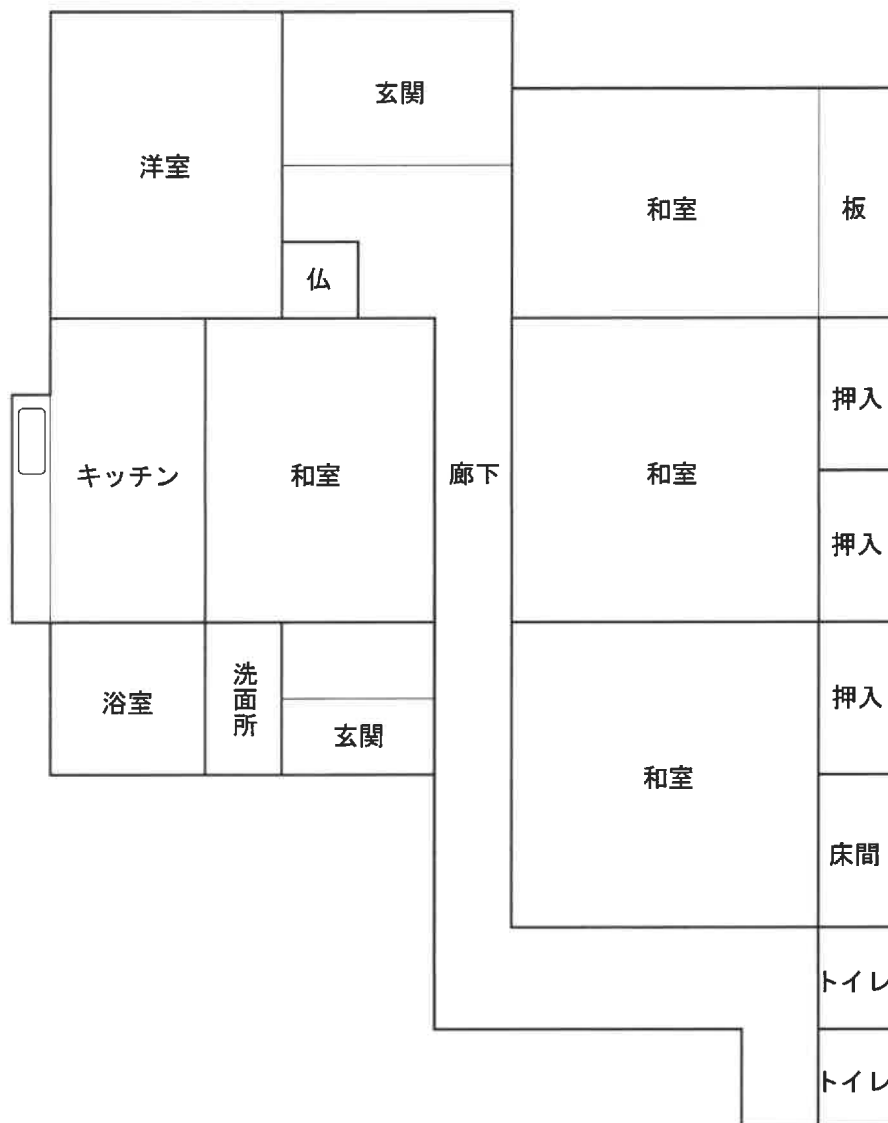
物件 2 未登記附属建物 2



(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。

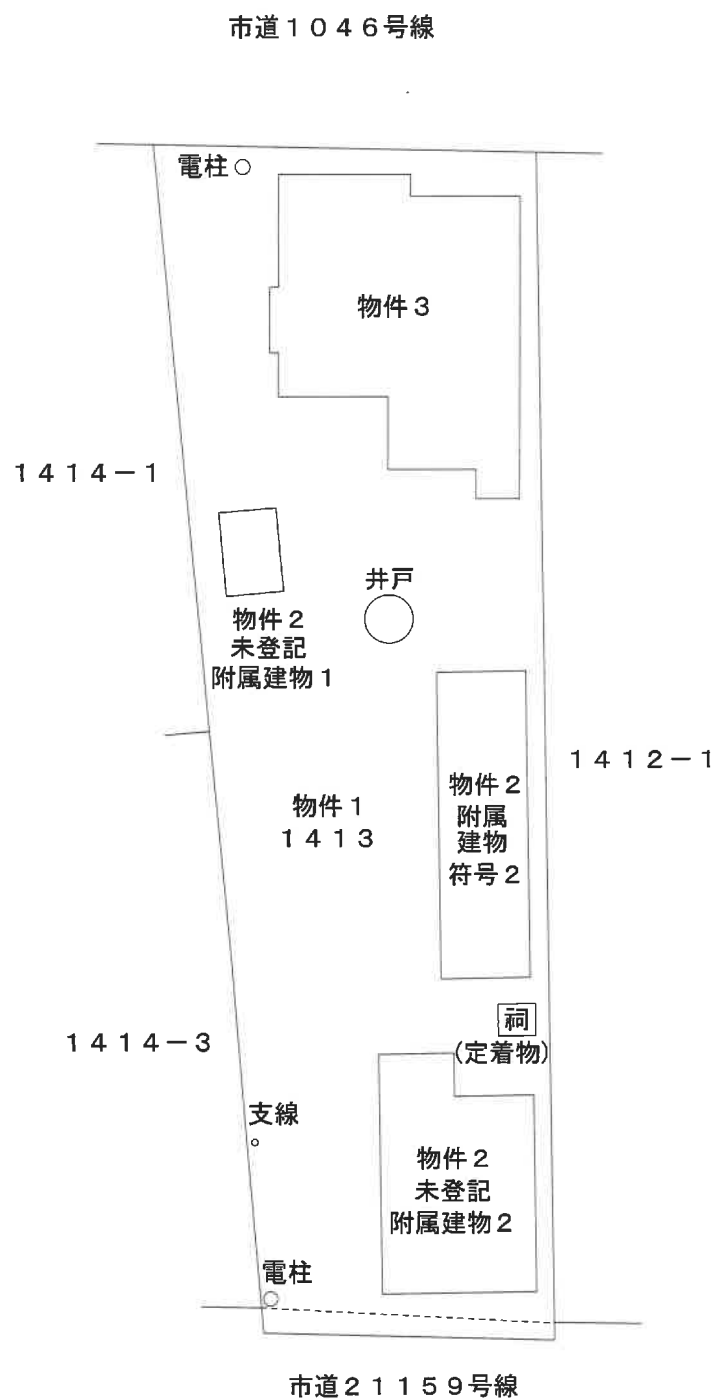
建物間取図

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。