

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	9,341,000 7,472,800	一括	1,868,200	34,711	0
1	4,679,000				
2	4,662,000				

物 件 目 録

1 所 在 栃木市西方町金井字北原

地 番 1 7 0 8 番 1

地 目 畑

地 積 1 0 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 雑種地

2 所 在 栃木市西方町金井字北原

地 番 1 7 0 8 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 0 . 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

工場抵当法第 3 条目録に記載のない機械器具等は機械器具等の目録の
とおり

機械器具等の目録

物件 2

所在 栃木市西方町金井字北原

地番 1708番2

工場抵当法第3条目録に記載なしの機械器具等の目録
(上記地上備付)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光発電パネル		168枚	不明		不明	1列4×6=28枚が6列
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
パネル設置台		6台	不明			
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
パワーコンディショナー		7台	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
制御盤(推定)		1基	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
集電盤(推定)		1台	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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1, 2】

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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号34番, 同50番, 同51番, 同52番）の登記が存在する。

《 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 栃木市西方町金井字北原

地 番 1 7 0 8 番 1

地 目 畑

地 積 1 0 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 雑種地

2 所 在 栃木市西方町金井字北原

地 番 1 7 0 8 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 0 . 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

工場抵当法第3条目録に記載のない機械器具等は機械器具等の目録の
とおり

機械器具等の目録

物件 2

所在 栃木市西方町金井字北原

地番 1708番2

工場抵当法第3条目録に記載なしの機械器具等の目録
(上記地上備付)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光発電パネル		168枚	不明		不明	1列4×6=28枚が6列
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
パネル設置台		6台	不明			
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
パワーコンディショナー		7台	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
制御盤(推定)		1基	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
集電盤(推定)		1台	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 7 年 6 月 6 日提出

現況調査報告書(補充)

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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

先に提出した現況調査報告書の「執行官の意見」（５枚目）に

■本件土地上の太陽光発電設備については工場抵当法が適用され、本件土地と一括して売却される可能性がある。

なお、本件太陽光発電設備を取得した者が発電所として利用する場合、改めて諸手続きを行う必要がある。

と報告した点につき、下記のとおり補充する。

記

■本件土地上の太陽光発電設備については工場抵当法が適用され、本件土地と一括して売却する方針が執行裁判所から示されたことから、本件土地と合わせて売却されると報告する。

また、太陽光発電設備の組成する機械器具等は別紙「機械器具等の目録」記載のとおりである。

なお、「機械器具等の目録」と「その他の事項」（３枚目）に記載した設備の内容は同じである。

■本件太陽光発電設備を取得した買受人が発電所として利用する場合、改めて諸手続きを行う必要がある点については変わらない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

別紙

機械器具等の目録

- 1 太陽光発電モジュール（パネル）
1 列 $4 \times 6 = 28$ 枚が 6 列 計 168 枚
メーカー等は不明
- 2 同設置台 6 台
- 3 パワーコンディショナー 7 台（型番、製造番号等不明）
- 4 制御盤（コントロールパネル。推定。） 1 基
- 5 集電盤（推定） 1 台

設備の詳細は不明であるが、発電設備の外観から上記のとおり認めた。

なお、電線等は埋設されている模様である。

電柱 2 本も含まれると思われるが、判然としない。

以上

令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 2月 3日受理
令和 7年 4月 15日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 | 栃木市西方町金井字北原 |
| | 地 番 | 1 7 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 0 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市西方町金井字北原 |
| | 地 番 | 1 7 0 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 0 . 2 0 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	栃木県栃木市西方町金井1708番地18			付近
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件1, 2） ☐ 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（A相続財産） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ （物件1）上記の者が更地（雑種地）の状態で占有している ☒ （物件1, 2）上記の者が太陽光発電所（稼働していない）として占有している ☒ （物件1）上記の者が申立外1708番18居宅の敷地（宅地）として占有している ☐ 「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

その他の事項

- 本件土地（主として物件2）上には以下の太陽光発電設備が設置されている。
太陽光発電モジュール（パネル） 1列4×6＝28枚が6列 計168枚
同設置台 6台
パワーコンディショナー 7台（型番、製造番号等不明）
制御盤（コントロールパネル。推定。） 1基
集電盤（推定） 1台
設備の詳細は不明であるが、発電設備の外観から上記のとおり認めた。
なお、電線等は埋設されている模様である。
電柱2本も含まれると思われるが、判然としない。
設置状況等は見取図参照。
- 上記設備については平成26年2月25日付け関東経済産業局の10kw以上の太陽光発電設備に係る設備認定通知書（債権者提出資料）が交付されている。
設置者名 A
設備名称 A・金井発電所A.（「金井発電所A」の「A」は発電所名の一部である。）
設備所在地 栃木県栃木市西方町金井（番地未確定）
発電区分 太陽光発電設備（10kw以上）
設備ID AD25443C09
発電出力 38.5kw
認定日 平成26年2月25日
- 東京電力に対する電力受給契約申込書（債権者提出資料）によると発電量については以下のとおり。
インバーター台数 7台
インバーター1台当り発電設備 6120w
インバーター1台当り 5500w
発電出力 38.5kw
- 上記の発電所は稼働していない。
- 物件2上には、家屋番号34番、50番、51番、52番の4棟の建物登記が存在する（そのため、登記地目が宅地となっていると思われる。）が、建物自体は現存しない。
- コンテナハウス（動産）あり。
- 穴が掘られ、廃材等が放置されている所がある。
- 東側接面道路の幅員は暗渠となっている側溝部分を含めて現況約8.8mである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (A相続財産清算人)	私はAの相続財産清算人です。 本件土地にある太陽光発電所の設備はA相続財産です。 東京電力との売電契約は解除されていると聞いています。
☒ 群馬銀行 (申立債権者)	本件土地の太陽光発電設備に当行は譲渡担保、質権等は設定していません。
☒ 株式会社東光高岳	当社は東京電力から委託を受けて電気メーターの管理をしている会社です。 本件土地の太陽光発電設備のメーターの交換期限が来ていますので、東京電力に確認しましたが、撤去ということで、契約は解除されていました。また、競売手続きが進行しているとのことで、当社ではメーターの交換をしていません。本来はメーターを撤去しなくてはならないのですが、そのままとなっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

■物件2上には太陽光発電設備が設置されており、専ら太陽光発電所となっている。物件2の北端部分は申立外1798番18宅地上の申立外1708番18木造瓦葺平家建居宅（いずれもA相続財産）の出入りにも利用されていると思われるが、全体としては太陽光発電所となっていると判断した。そのため地目は雑種地と報告する。

■物件1の登記地目は農地である。

概測結果等から物件1上には1708番18居宅の躯体はないと思われる（後記参照）。

しかし、物件1の一部は1708番18居宅の庭の一部となっていると思われること、現状では同居宅への出入りのために必要があると思われること、課税上も宅地として評価されている部分がある（190㎡）こと等から、北側の一部を宅地と評価した（見取図参照）。

物件1と物件2との境界の正確な位置は確認できなかったが、概測結果から、物件1の一部にも太陽光発電設備が設置されており、太陽光発電所となっている部分があると認めた。この太陽光発電所となっている部分は雑種地と評価した。

物件1の内、上記の宅地部分や太陽光発電所部分を除く部分は、耕作されておらず、雑草が繁茂している。長期間、耕作されていない様子であり、雑種地と評価した。

以上のことから、物件1は全体としては雑種地・宅地と報告する。

■建物図面では1708番18居宅は物件1上に越境していない。また、現地で概測したところでは、物件1上に越境している可能性が低いと考えられる。

そのため、1708番18居宅は物件1上に越境していないと考える。

しかし、1708番18居宅は増築されており、かつ、建物の現況の位置も建物図面と相違すると思われる（概測したところでは、建物図面よりも西側に建っていると思われる。）こと、建物図面上でも1708番18居宅と物件1北側との境界は近接していること、1708番18居宅は増築されていること、境界の位置を正確に確認することはできないこと等から、物件1上に躯体が越境している可能性はある点に注意が必要である。

■本件土地上の太陽光発電設備については工場抵当法が適用され、本件土地と一括して売却される可能性がある。

なお、本件太陽光発電設備を取得した者が発電所として利用する場合、改めて諸手続きを行う必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

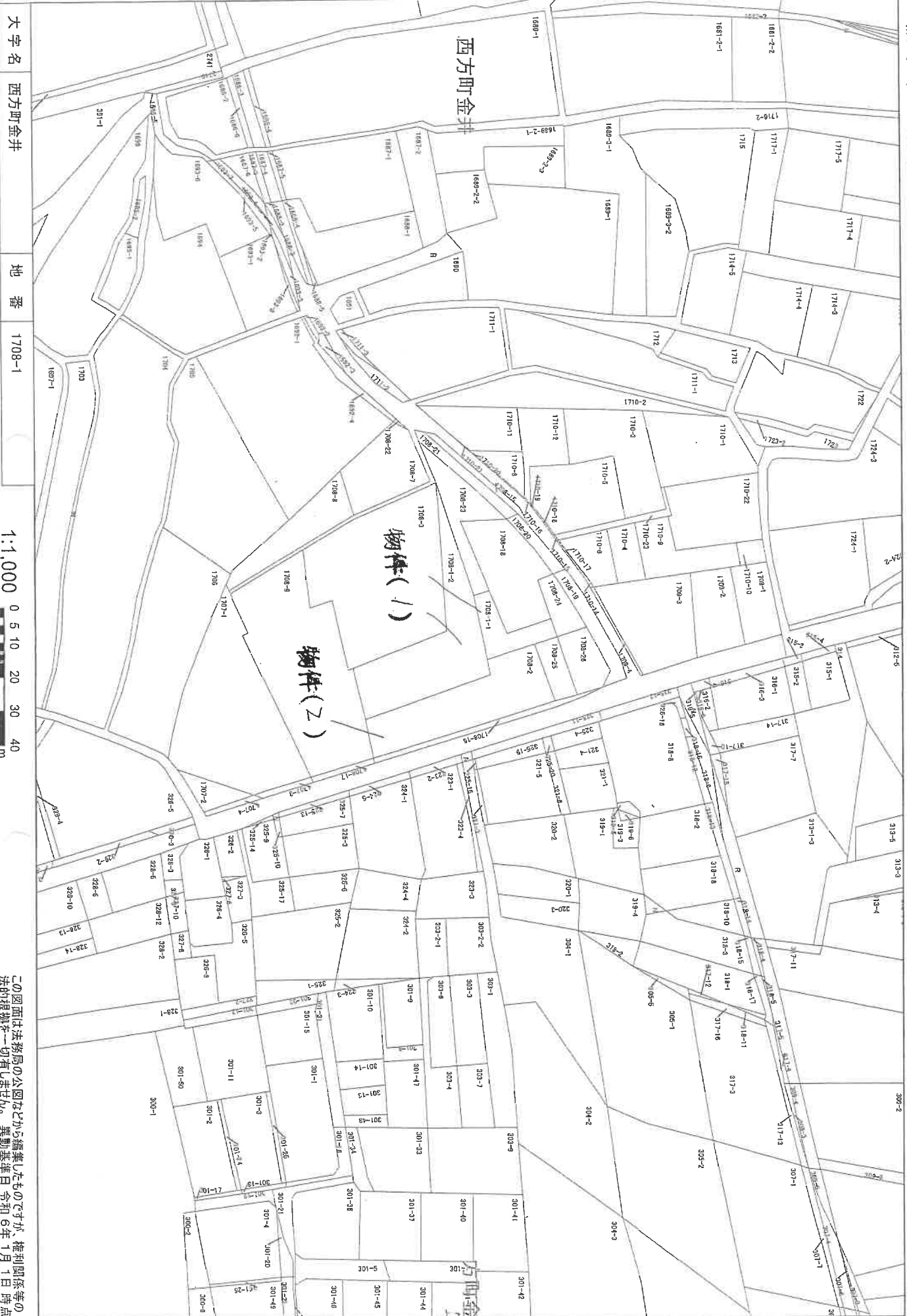
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月 6日 (木) 08:30-08:40	栃木市役所	税務課 地番図調査
7年 2月 6日 (木) 14:40-15:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年 2月18日 (火)	執行官室	B 及び申立債権者から電話聴取
7年 2月19日 (水) 13:00 - 14:20	物件所在地	物件調査、概測、太陽発電設備調査、写真撮影、評価人同行
7年 2月25日 (火)	執行官室	株式会社東光高岳から電話聴取
7年 2月26日 (水) 13:30-14:00	宇都宮地方法務局栃木支局	近接地登記事項、測量図等調査
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

栃木市地籍集成編纂図

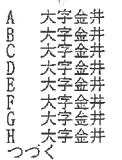
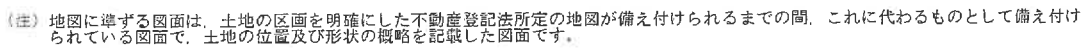
写

令和7年2月6日



(17枚目)

この図面は法務局の公図などから編集したもので、権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

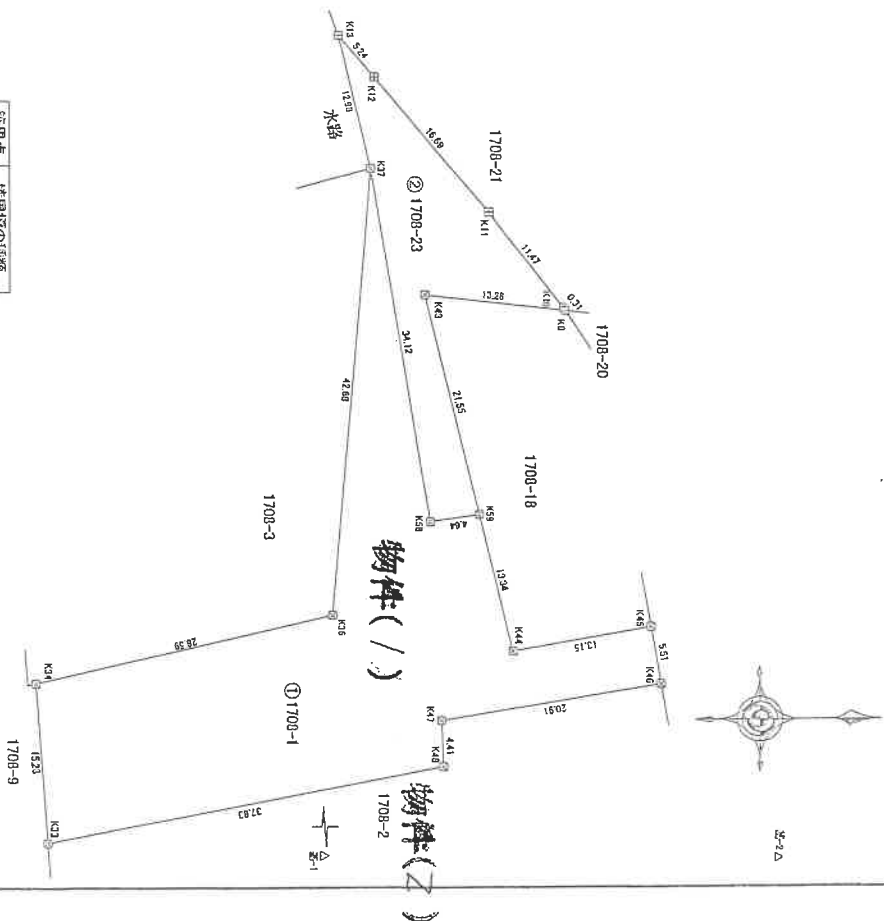


(8枚目)

I 西方町金井
J 西方町金井
K 西方町金井
L 西方町金井
M 西方町金井
N 西方町金井
O 西方町金井
P 西方町金井
Q 西方町金井

地積測量図 1708番1、1708番23

地番	1708番1、1708番23	1、2
土地の所在	栃木市西方町字金井字北原	



(10 枚目)

【恒久的地物の種類及び座標値(任意座標)】

点 名	高程	备注
站-1	542.507	定 点 站
站-2	504.842	定 点 站

和国年月日	平成26年1月10日
洲 地 系	日本系地系

年界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
金	金 属 掘 削 機
金	金 属 掘 削 機
計	計 算 機
△	基 礎

土地家屋調査士 作成者

平成26年1月21日作成)

人語冊

縮尺

1/500

物件 2



1

物件 1 付近

物件 2



2

物件 1

3

物件 1 付近





4

物件 1 付近



5



6

物件 1 付近

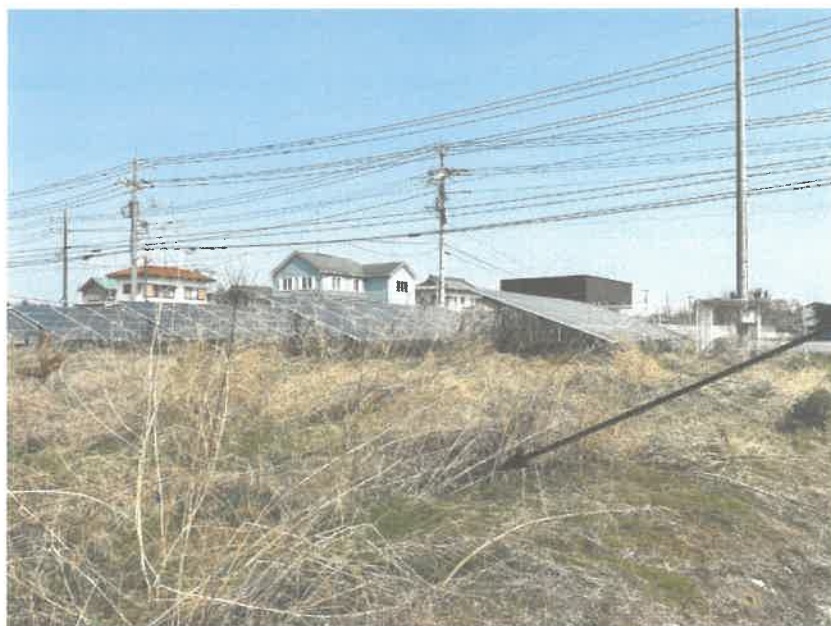
7

物件 2



物件 1

8



物件 1

9



物件 2



10



11

太陽光発電
モジュール
(パネル)



12

(16 枚目)



13

パ
ワ
ー
コ
ン
テ
イ
ン
ナ
ー
(P)



14

集
電
盤
と
推
定

制
御
盤
と
推
定

パ
ワ
ー
コ
ン
テ
イ
ン
ナ
ー

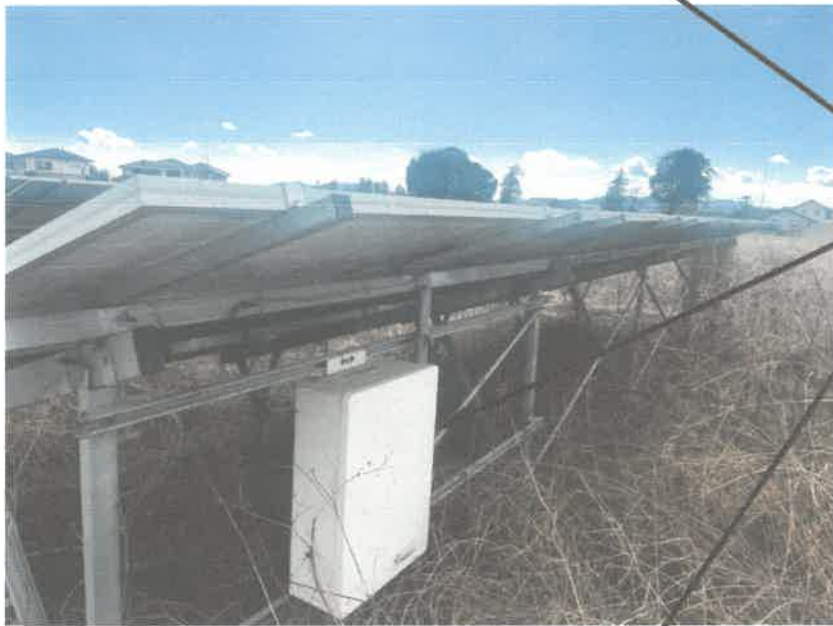


15

パ
ワ
ー
コ
ン
テ
イ
ン
ナ
ー



16



17

パワ
コンディショナー



18

(18 枚目)

第 25008-2号

令和 7年（ケ）第 4号

令和 7年 4月18日 受 命

令和 7年 4月30日 評 価

令和 7年 5月 1日 提 出

宇都宮地方裁判所

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 3 4 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 6 7 9, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4, 6 6 2, 0 0 0 円
うち工場供用物件(3条目録に記載なし)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、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。

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、法定の手続き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き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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 地目 地積	在 番 目 積 栃木市西方町金井字北原 1708番1 畑 1,004m ²	宅地及び雑種地
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 栃木市西方町金井字北原 1708番2 宅地 680.20m ²	雑種地
特記事項			
・物件1は、登記地目が畑となっているが、栃木市農業委員会では、非農地扱いである。			

機械器具等の目録

物件 2

所在 栃木市西方町金井字北原

地番 1 7 0 8 番 2

工場抵当法第 3 条目録に記載なしの機械器具等の目録
(上記地上備付)

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
太陽光発電パネル		168枚	不明		不明	1列4×6＝28枚が6列
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
パネル設置台		6台	不明			
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
パワーコンディショナー		7台	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
制御盤(推定)		1基	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

種類	構造	箇数等	製作者名等	製造年月	記号番号	その他
集電盤(推定)		1台	不明		不明	
現 況	稼働していない。					

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	東武日光線「東武金崎駅」南東方約1.3km（直線距離）（別添図面等参照）	
付 近 の 状 況	対象物件の存する地域は、幹線市道沿いに住宅及び事業所等が散在する地域である。当該地域は、街路条件に恵まれているものの、地域要因の変化が乏しく、農地及び非宅地も多い状況にある。	
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	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 1,684.20㎡ 規模 : 過大 間口 : 約51m 奥行 : 約22m～70m 形状 : 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	物件1, 2 東約8.8m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	所有者が太陽光発電設備を設置し、発電施設として利用していたが、現在は稼働していない。	
供給処理施設	上水道: 前面道路に本管あり 都市ガス: なし 下水道: なし (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	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特 記 事 項	・ 物件 1 及び 2 について、地積測量図はあるが、現況、プラスチック杭が確認できない箇所があり、境界は判然としない。プラスチック杭の復元には、再測量が必要である。 ・ 物件 1 には、穴が掘られ廃材が放置されている。
---------	---

3 機械器具等の概要及び利用状況
(物件2)

機械器具等の区分	太陽光発電施設	
製造・設置時期及び 経済的残存耐用年数 等	設置年月	平成26年 2月
	経過年数	11年
	経済的残存耐用年数	7年
	設置年月は、経済産業省による10KW以上の太陽光発電に係る設備 認定通知書の日付によった。	
管理及び利用状況等	太陽光発電設備のメーターは、交換期限が過ぎている。	

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)

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	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	13,700	0.75	1,004		0.81	8,356,000
2	13,700	0.75	680.20		0.90	6,290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-17

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,600\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 13,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.25%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+25

イ 個別格差：物件1 形状▲15 規模▲10 物件2 形状▲15 規模▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：物件1 境界不明▲10 残置物▲10 物件2 境界不明▲10

② 物件2 (機械器具等)

番号	3条目録 記載の 有無	機械器具 等の区分	取得価格等 (円) ア	現 価 率 イ	機械器具等 の価格(円) ア×イ×ウ
2	無	太陽光発電施設	9,500,000	0.12	1,140,000

ア 再調達原価等：9,500,000円

イ 現 価 率：

経過年数11年、経済的全耐用年数18年、経済的残存耐用年数7年、
 観察減価70%、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7年／経済的全耐用年数18年)}]×(1－観察減価70%)≒0.12

2 評価額の判定

① 不動産の内訳価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) 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	内訳価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,356,000			0.80	0.70	4,679,000
2	6,290,000			0.80	0.70	3,522,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1 0.80 物件2 0.80 物件1 事業用物件▲20 物件2 事業用物件▲20

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。

② 機械器具等の内訳価格

番号	3条目録 記載の 有無	機械器具 等の区分	基礎となる 価 (円) (1②ウ)ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	占有 減価率 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	内訳価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ニカ
2	無	太陽光発電施設	1,140,000	1.00	1.00	1.00	1.00	1,140,000

③ 不動産及び機械器具等の一括価格

番号	不動産の 内訳価格(円) ア	機械器具等の内訳価格 イ		評価額 (円) ア+イ=ウ
		3条目録 記載あり	3条目録 記載なし	
1	4,679,000			4,679,000
2	3,522,000		1,140,000	4,662,000
一括価格 (合計)				9,341,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 栃木(県)-17

所 在：栃木市西方町本郷字居林500番25

地 目：宅地

価 格：17,600円／㎡

位 置：東武金崎駅南西方3.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：325㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東市道6m

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

第7 附属資料

1 対象物件位置図（地理院地図）

2 公図写

以 上





（守邦定邦十法）