

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月 7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10月22日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 580, 000 2, 064, 000	一括	516, 000	37, 321	0
1	1, 318, 000				
2	1, 262, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日光市猪倉字中原 |
| | 地 番 | 3 3 9 9 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市猪倉字中原 3 3 9 9 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 3 9 9 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 8 1 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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】

本件債務者が占有している。

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 | 日光市猪倉字中原 |
| | 地 番 | 3 3 9 9 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市猪倉字中原 3 3 9 9 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 3 9 9 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 8 1 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

令和7年(ケ)第61号
令和7年6月24日受理
令和7年7月22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 日光市猪倉字中原
 地 番 3399番17
 地 目 宅地
 地 積 330.62平方メートル

- 2 所 在 日光市猪倉字中原3399番地17
 家屋 番号 3399番17
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 82.81平方メートル
 2階 59.62平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県日光市猪倉3399番地17		
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	本件土地には簡易物置が1基存在する。		
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） ☐ 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（B） 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■D(Bの子))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7年 2月ころ	
最初の契約等	契約日	令和 7年 2月ころ	
	期間	令和 7年 2月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 2月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者B ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件所有者 A の法定代理人後見人)	1 私は物件所有者 A の法定代理人後見人です。 2 A さんは現在施設に入所しており本件建物には居住していません。現在は A の妻である B さんが居住している状況です。
■ B (占有者)	1 私は A の内縁の妻です。現在 A は施設に入所しておりこの建物には住んでいません。現在は私がここに住んでいます。私と A は夫婦同然の関係なので、私が本件建物を使用することについて、A との間で金銭のやりとりはしていません。 2 本件建物では、給湯器が壊れておりお湯が出ません。修理には数十万円ほどかかると言われており費用の都合で直せずにあります。そのため、しばらくの間お風呂も使えない状態が続いています。
■ D (B の子)	1 私は B の子です。 2 A は今年の 2 月ころから施設に入所しており、今後、施設を退所する見込みはない状況です。現在は B が一人で本件建物に住んでいますが、A と B との間で契約を交わしたり、家賃の授受はありません。 3 本件建物の中で動物を飼ったことはありません。 4 本件建物では以前喫煙者がいたため、壁紙が茶色く変色していると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

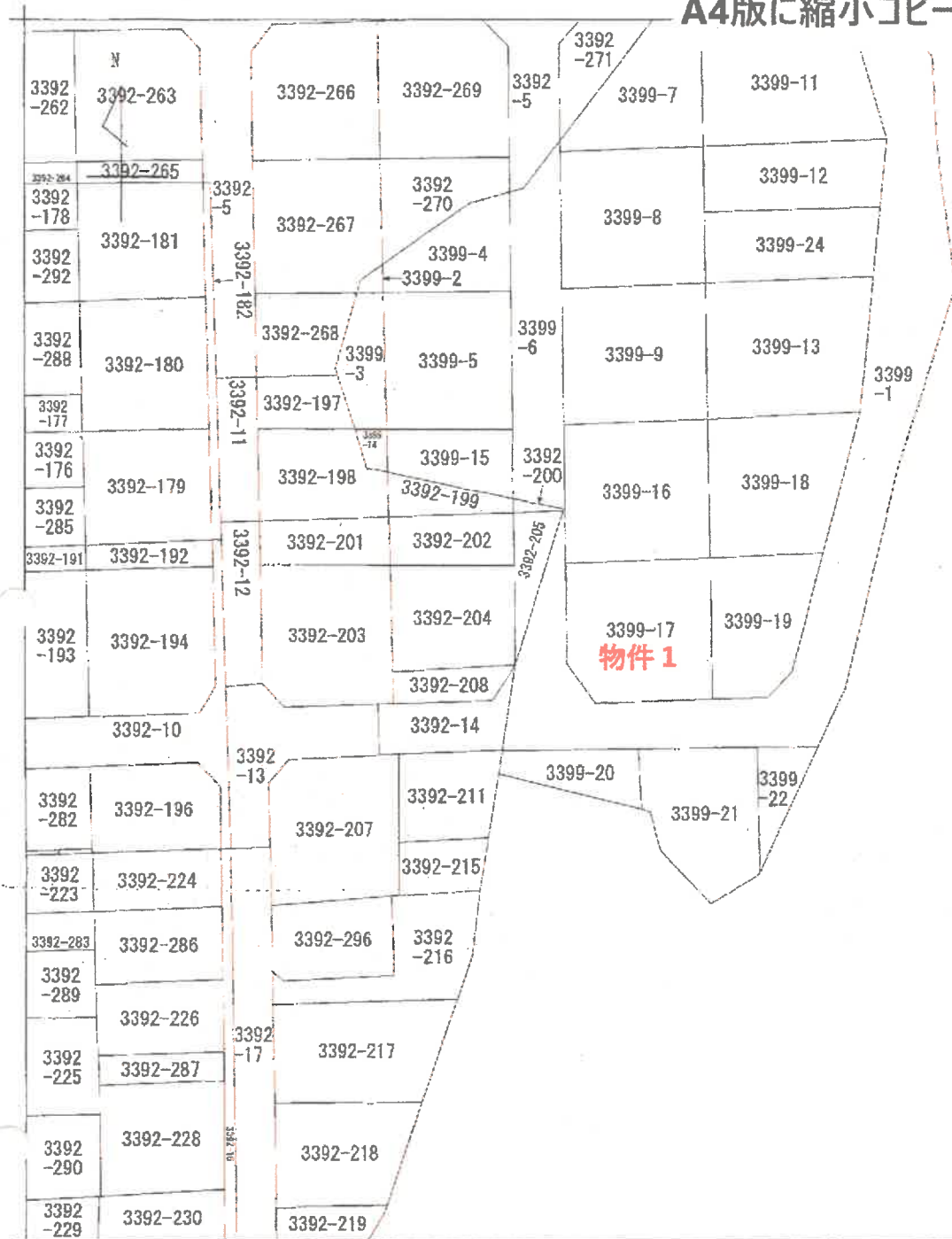
執行官の意見

- 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Bが使用借権に基づき居住し、居宅として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、壁面に亀裂が生じ、壁紙に破れ及び汚損が認められるほか、床面についても軋むなど、築年数相応の経年劣化が見受けられた。また、本件建物の屋外を見分したところ、建物基礎部分にひび割れが存在するほか、外壁の一部に歪みが見られた。
- 3 本件土地の南側には幅員約6.0mの舗装市道が、また西側には両側側溝(各約0.3m)を含む幅員6.5mの舗装市道がそれぞれ接面しており、これらの道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。なお、南側接面道路側には約0.4～1.3mの高低差が存在し、当該道路は本件土地への出入口としては利用されていない。
- 4 本件土地には複数の樹木が存在しており、これらの樹木の枝葉が、東側隣接土地内並びに南側及び西側市道上に越境している状況が認められる。

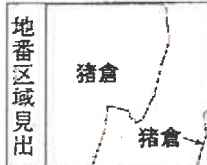
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月25日 (水) 12:25-12:35	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R7年6月26日 (木)	当庁 (電話)	Aの法定代理人後見人Cに電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年7月3日 (木)	当庁 (郵便)	地番図、間取図各取得
R7年7月18日 (金) 9:40-10:40	物件所在地	B、C、D立ち合いのうえ、物件に立入調査。評価人同行
年 月 日 () : - :		
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



(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。



請求部	所在	日光市猪倉字中原				地番	3399番17			
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)	昭和62年1月30日			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。

(宇都宮地方法務局日光支局管轄)

令和7年5月12日

福岡法務局

(7 枚目)

地図整理番号: M71790

登記官

(1/1)

2043829

地積計算表

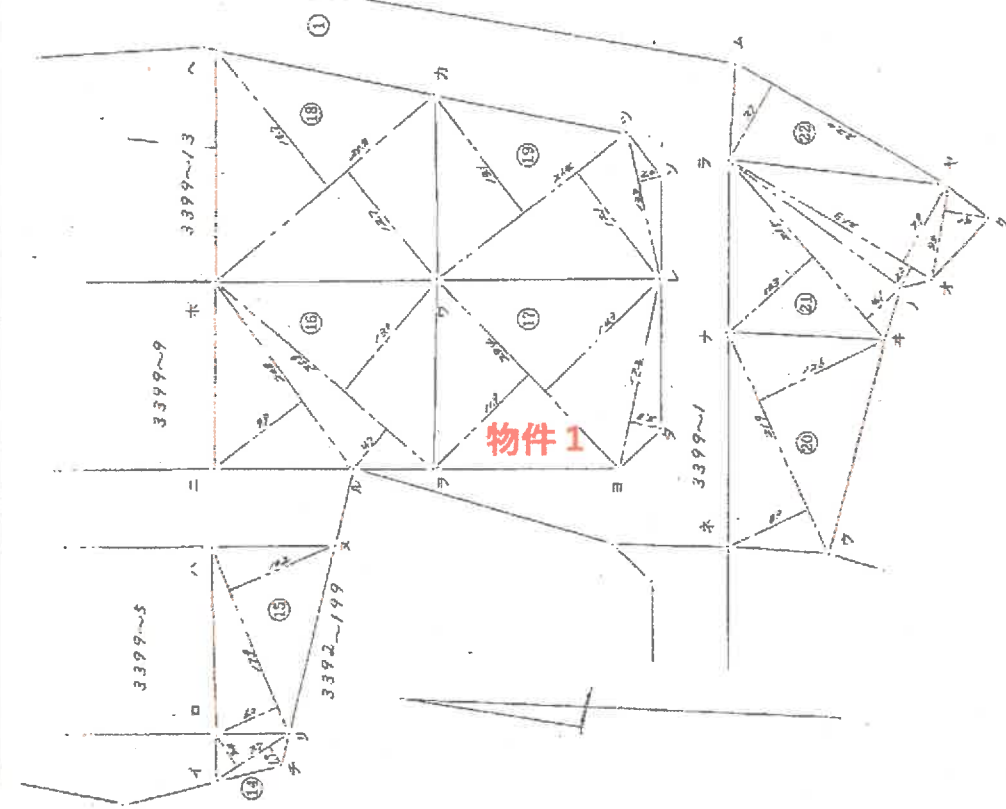
$27 \times 34 = 2618$	$219 \times 8.0 = 17520$
$22 \times 19 = 418$	$219 \times 12.6 = 27594$
$\text{⑬ } 3399 \sim 14 \quad \frac{1}{2} \quad 20405 \text{ m}^2$	$\text{⑭ } 3399 \sim 20 \quad \frac{1}{2} \quad 22557 \text{ m}^2$
$179 \times 60 = 10740$	$215 \times 10.3 = 22145$
$179 \times 10.2 = 18258$	$215 \times 41 = 8815$
$\text{⑮ } 3399 \sim 15 \quad \frac{1}{2} \quad 14499 \text{ m}^2$	$213 \times 20 = 4260$
$208 \times 99 = 20592$	$213 \times 29 = 6167$
$259 \times 47 = 12173$	$85 \times 40 = 3400$
$259 \times 130 = 33670$	$\text{⑯ } 3399 \sim 21 \quad \frac{1}{2} \quad 277233 \text{ m}^2$
$\text{⑰ } 3399 \sim 16 \quad \frac{1}{2} \quad 332175 \text{ m}^2$	$220 \times 7.7 = 16940$
$234 \times 119 = 27846$	$\text{⑱ } 3399 \sim 22 \quad \frac{1}{2} \quad 8470 \text{ m}^2$
$234 \times 143 = 33462$	
$172 \times 28 = 4816$	
$\text{⑲ } 3399 \sim 17 \quad \frac{1}{2} \quad 33062 \text{ m}^2$	
$258 \times 157 = 40506$	
$258 \times 127 = 32766$	
$\text{⑳ } 3399 \sim 18 \quad \frac{1}{2} \quad 36636 \text{ m}^2$	
$214 \times 131 = 28034$	
$214 \times 121 = 25894$	
$133 \times 20 = 2660$	
$\text{㉑ } 3399 \sim 19 \quad \frac{1}{2} \quad 28294 \text{ m}^2$	

ロハニホヘトラウカヨタレ
ワツホナラムウキノオクヤ

イチリスル

..... コングリート境界線

微坑



(式換算)

縮尺 1/500

申請人

(昭和55年7月15日作製)

作製者 土地

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18年3月20日「日光市」に変更

地積測量図

地番 3399番/4乃至 22

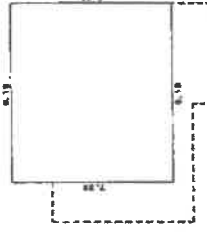
土地の所在 今市市猪倉字中原



この図面は参考図であり、境界や権利関係等を示したものではありません。

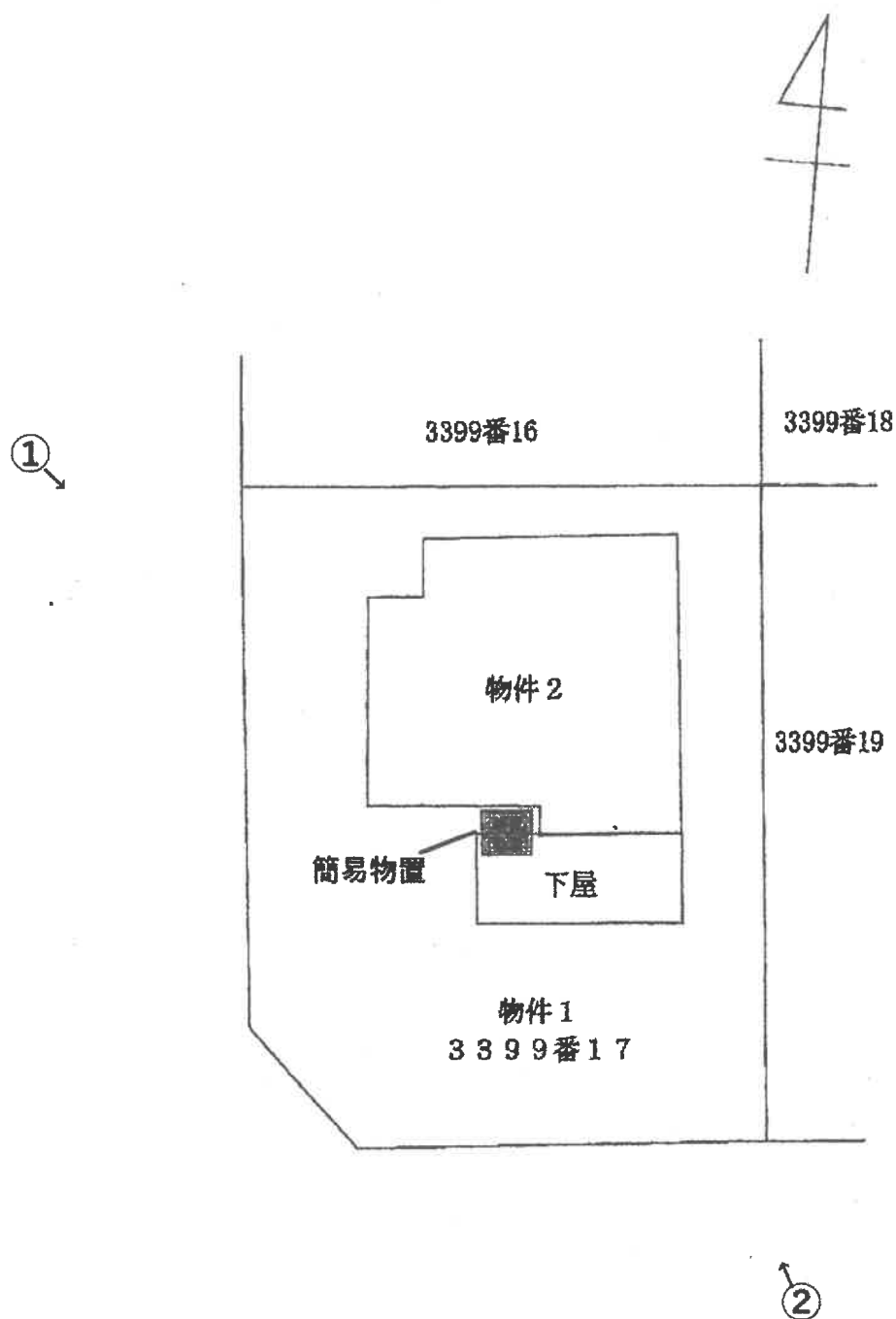
Figure 1 shows a schematic diagram of the experimental setup. A subject is seated at a table, looking at a video screen. A camera is positioned above the screen. A scale bar indicates 20 cm.

猪名	猪舍
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

7022730		各階平面図		建物図面		各階平面図	
平成18年3月20日「日光市」に変更				家屋番号 3399番17			
建物の所在				今市市猪倉字中原3399番地17			
1 階		2 階		縮尺 1/250		縮尺 1/500	
				申請人		S08年6月5日登記	
求積表		求積表		作成者			
A 1.82 X 8.19 = 14.9058		7.28 X 8.19 = 59.6232					
B 6.37 X 10.01 = 63.7637		59.6232					
C 0.91 X 4.55 = 4.1405		床面積 59.62 m ²					
合計 82.8100							
床面積 82.81 m ²							

土地建物位置関係図

※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。

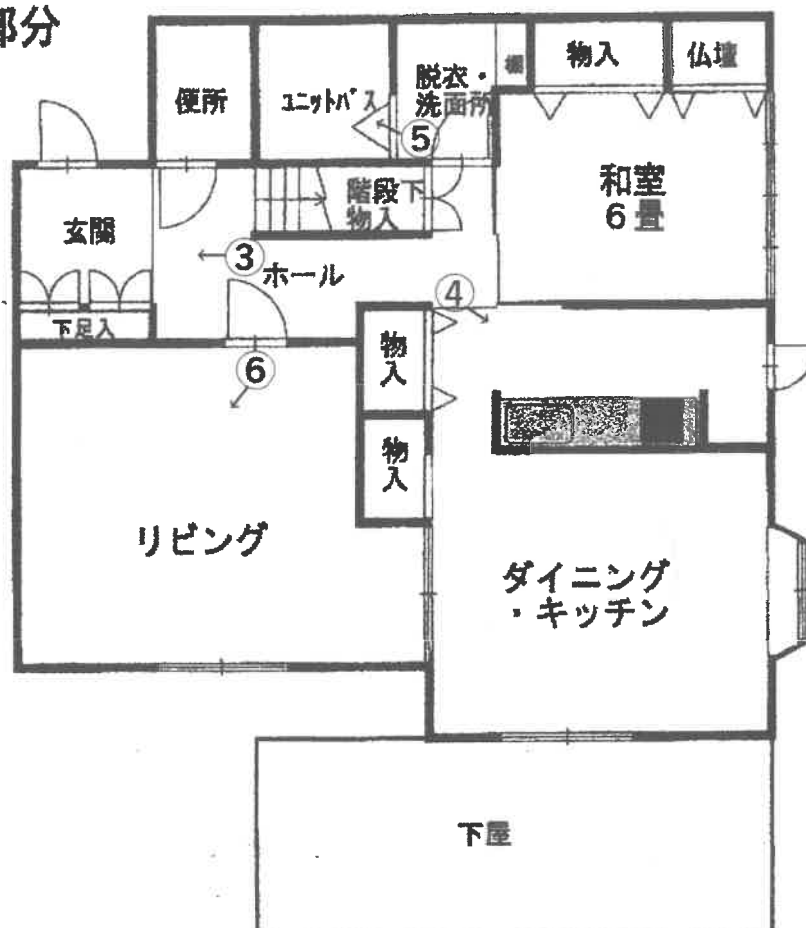


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

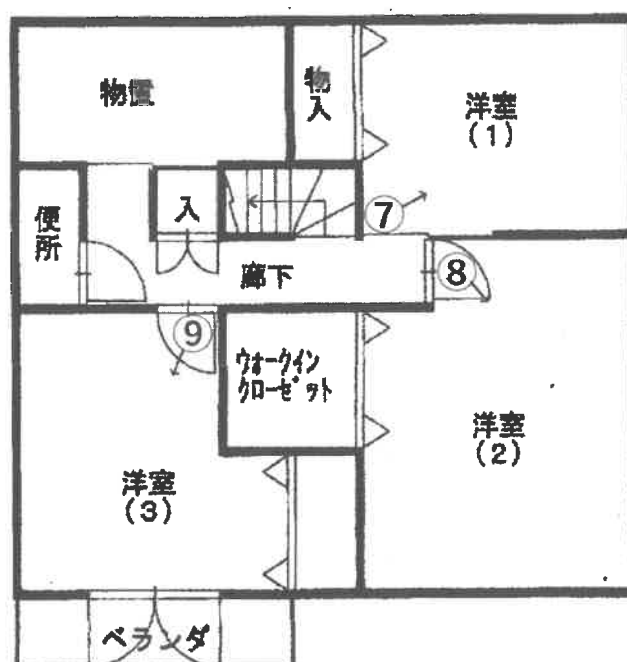
間取図

※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

1 階部分



2 階部分



←○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)

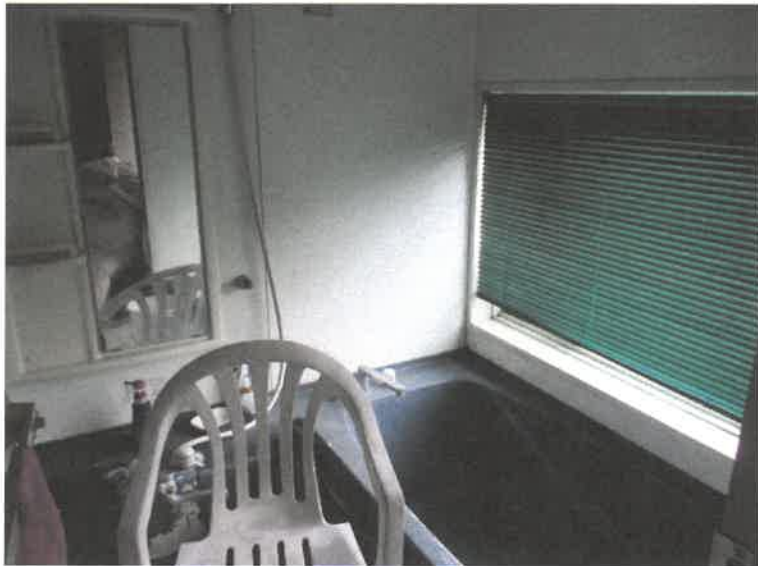


写真6 (リビング)



写真7 (2階北東側洋室)



写真8 (2階南東側洋室)



写真9 (2階南西側洋室)



令和 7年（ケ）第 61号
令和 7年 6月13日 受 命
令和 7年 7月18日 現地調査
令和 7年 7月19日 評 価
令和 7年 7月22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
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 3 1 8, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 2 6 2, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び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 地 地 地 積	在 番 目 積 日光市猪倉字中原 3 3 9 9 番 1 7 宅地 330.62m ²	特記事項記載のとおり
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 3 3 9 9 番 1 7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 82.81m ² 2階 59.62m ² 延床面積 142.43m ²	同左
特記事項			
対象物件土地の公簿地積は、地積測量図と同じである。 現地調査においては、境界を示す標識は確認できなかったが、概測したところ、地積測量図とほぼ一致した。従って公簿と現況はおおむね一致するものと思料される。 対象物件土地にはスチール製物置1基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。			

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 日光線「下野大沢」駅南東方直線距離約3.5km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、平地林を切り開いて造成した住宅団地「サクラハイツ団地」内に位置する。昭和54年11月に都市計画法の開発許可を受けている。その後バブルの時期に宅地化が進んだ。それでも、インフラ整備が遅れており、住宅団地としての品等も劣ることから、現在は未だに空き地が多い。地域要因に変動は無く、当面は現状を維持するものと思料される。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	物件1 地積 : 330.62m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約16.5m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 南東傾斜 高低差: 西側接面道路と傾斜なりに等高(南方が約0.3m低い) 南側道路より約0.4~1.3m高い。 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	西約6.5m(両端側溝を含む)舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 南約6.0m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土地の北寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供給処理施設	上水道: あり(前面75m/m 引込20m/m) 都市ガス: なし(プロパンガス使用) 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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

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 8 年 5 月 26 日 新 築 経 過 年 数 29.0 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 1.0 年
仕 様	構 造 木造 2 階 建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 木製フローリング、ビニールシート等 設 備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階 82.81㎡ 2階 59.62㎡ 計 142.43㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 普通 意 匠 やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者の関係人が、住宅として使用し、占有している。使用に当たって賃料等の授受は無いことから、利用権限は使用借権である。
特 記 事 項	地元工務店による注文住宅である。 玄関とポーチ部分のコンクリートにひび割れがあるが、基礎の損傷では無い。 外壁のサイディングは一部に浮きが見られ、目地のコーキングもひび割れが目立つ。内部の雨漏り等は確認できなかった。 コンクリート基礎部分のうち、確認できたのは西側のみであるが、1カ所ひび割れが有った。軒天は綺麗な状態であるが、2階北側の軒天にスズメバチの巣が有る。案内者によれば、2年程度経過しており、ハチはいないということであった。 内部においては、地震によるとみられる壁クロスの切れやひび割れが散見された。また、かつて喫煙していた模様で、クロス等は黄ばんでいる。給湯機が故障しており、台所、浴室ともお湯が出ないという事であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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
1	9,510	0.95	330.62	0.90	2,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日光（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000\text{円}/\text{㎡} \times 95.3/100 \times 100/105 \times 100/105 = 9,510\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：+5補正

イ 個別格差：角地+5 高低差▲10

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 建物価格（物件2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	233,000	142.43	0.03	996,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数29.0年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数1.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価15%，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1.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×(1－観察減価15%)≒0.03

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	2,690,000	0.30	法定地上権	807,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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	2,690,000	-807,000		1.00	0.70	1,318,000
2	996,000	+807,000	1.00	1.00	0.70	1,262,000
一括価格（合計）						2,580,000

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：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 日光（県）-5

所 在：日光市猪倉字立沢原3507番220

地 目：宅地

価 格：11,000円／㎡

位 置：JR日光線「下野大沢」駅の南東方 道路距離約5,300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南側9.0m市道に接面

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：一般住宅のまとまった分譲住宅地域

第7 附属資料

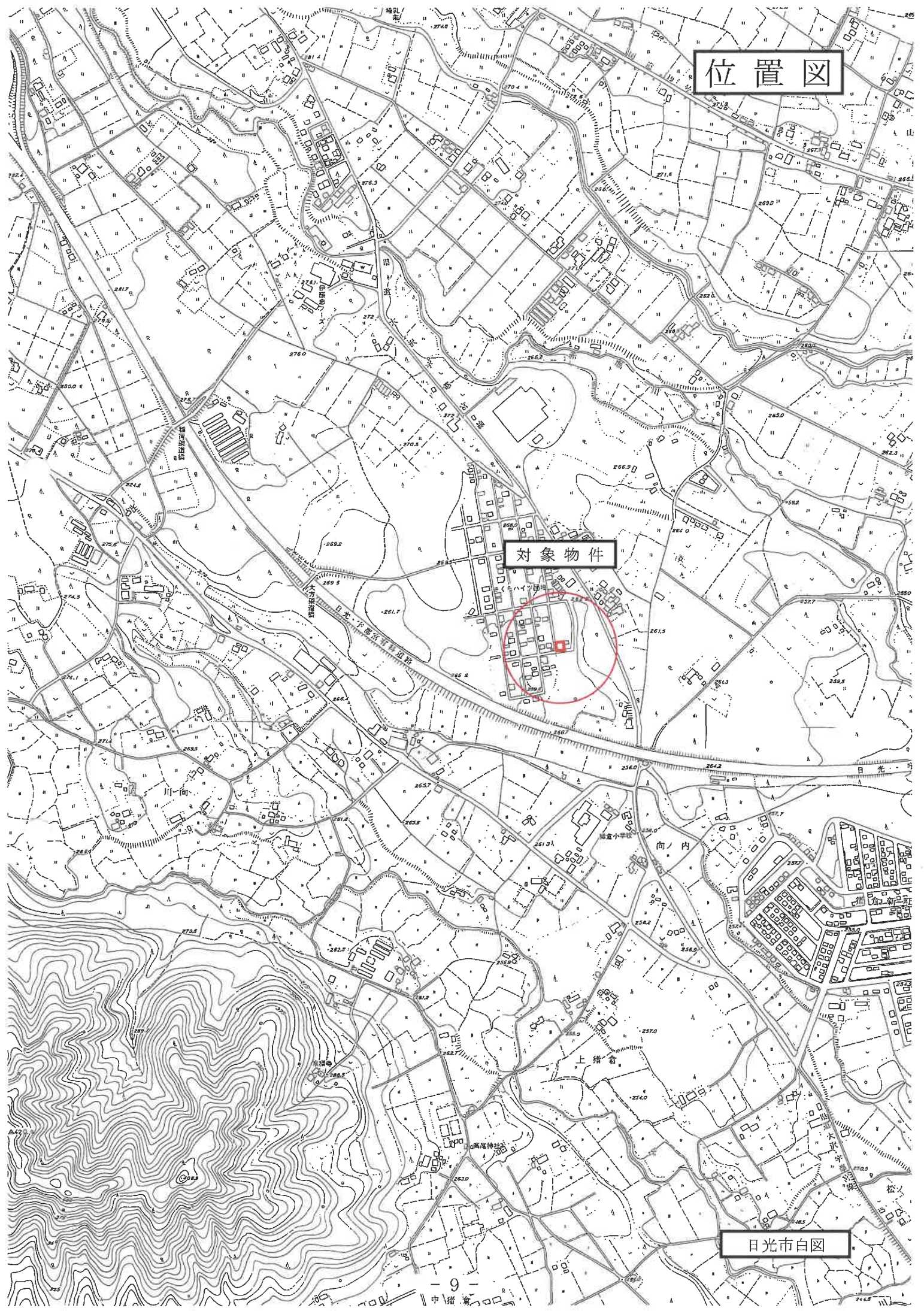
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

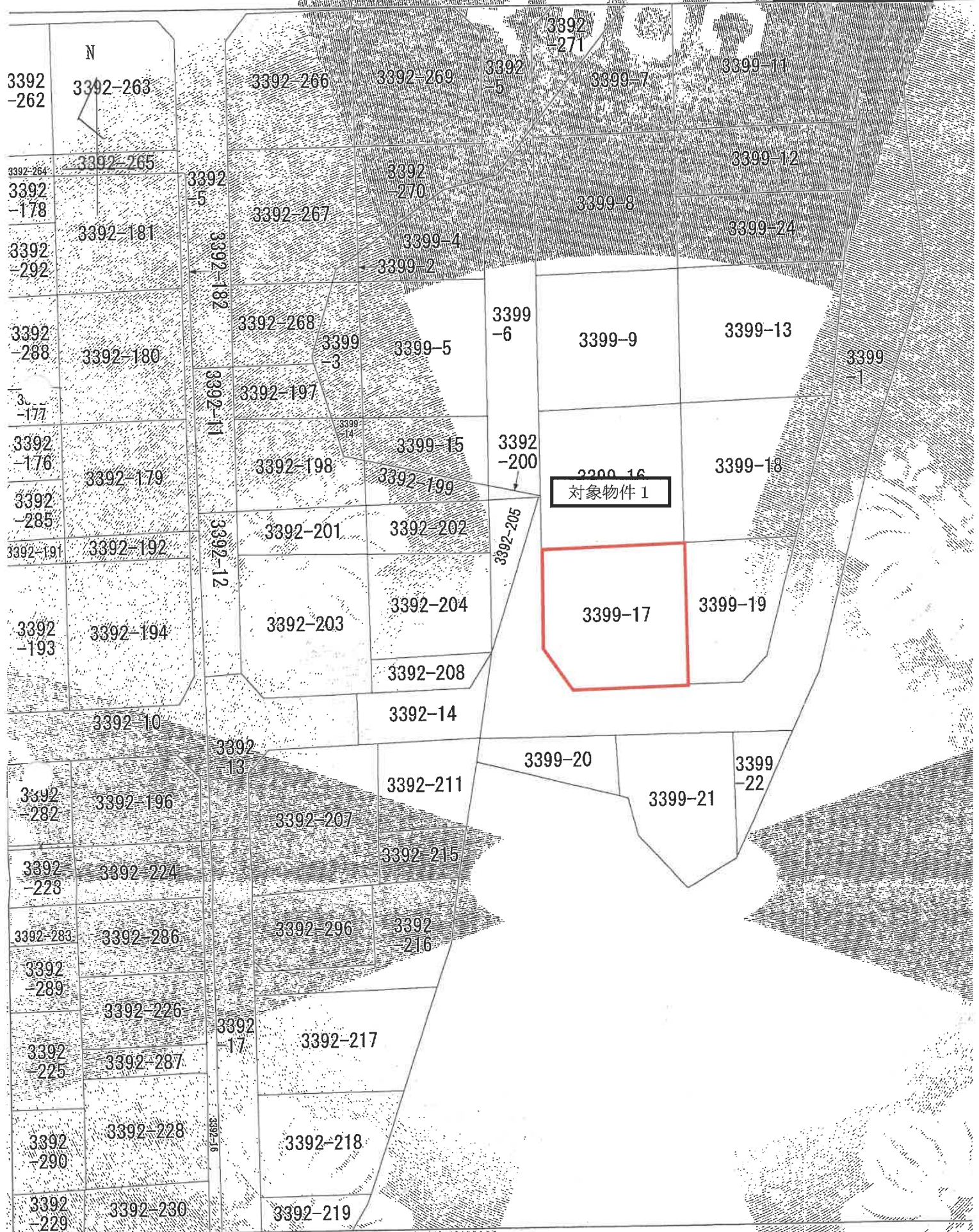
以 上

位置図

対象物件

日光市白図





登記年月日：昭和55年7月28日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である
(宇都宮地方法務局日光支局管理)

令和7年5月12日 補正法務局

2043827

対象物件 1

平成18年3月20日「日光市」に変更前

3399

主 地 所 在 図 1/3

地 番	3399-1、3399-22
土地の所在	今市市猪倉字中原



SH55年7月28日登記

縮尺 1/1000

地図整理番号：W71791

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

平成18年3月20日「日光市」に変更

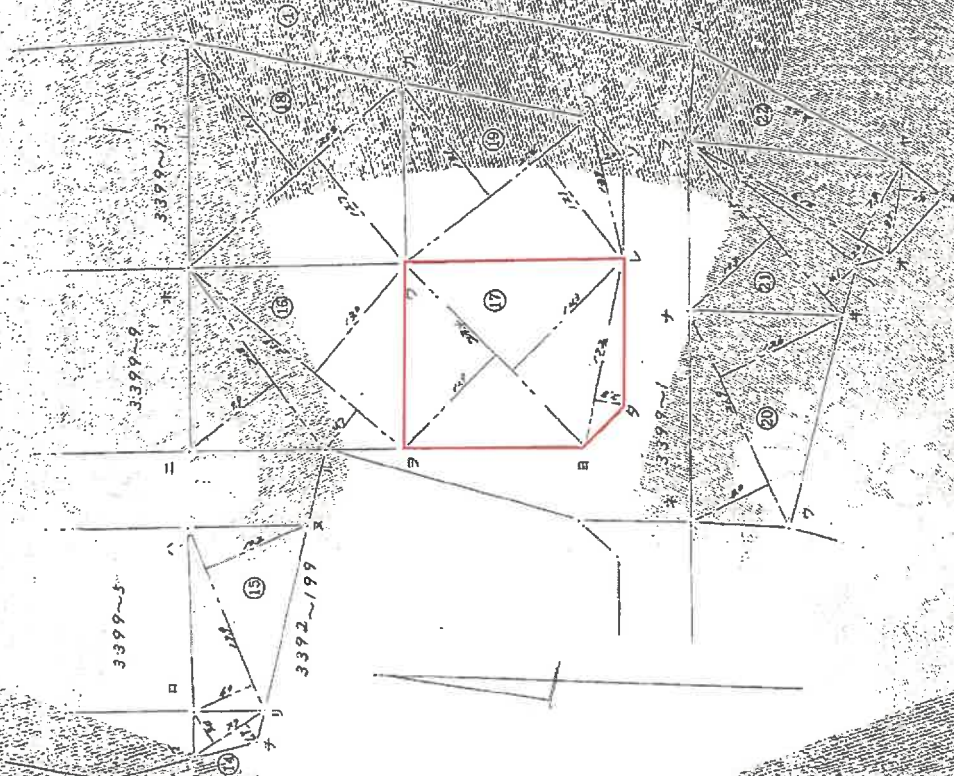
地積測図 3/3

2043829

対象物件 1

地積計算表

27.7 X 34.4 = 2618	21.9 X 8.0 = 175.20
27.7 X 1.9 = 146.3	21.9 X 1.26 = 27.594
⑬ 3399~14 = 2040.3 m ²	⑭ 3399~20 = 235.172 m ²
1.9 X 60.1 = 107.40	21.5 X 10.3 = 221.45
1.9 X 10.2 = 19.38	21.5 X 4.1 = 88.15
⑮ 3399~15 = 2389.8 m ²	21.3 X 2.0 = 42.60
1.5 X 17.4 = 26.10	21.3 X 7.9 = 168.27
⑯ 3399~16 = 3321.75 m ²	8.5 X 4.0 = 34.00
1.0 X 99 = 99	⑰ 3399~21 = 277.235 m ²
2.9 X 47 = 127.3	3.20 X 2.7 = 16.940
23.9 X 130 = 3367.0	⑱ 3399~22 = 847.0 m ²
⑰ 3399~16 = 664.35	
1.9 X 119 = 278.46	
2.3 X 143 = 334.62	
1.7 X 28 = 48.16	
⑱ 3399~17 = 667.24	
0.7 X 3399~17 = 330.62 m ²	
2.8 X 15.7 = 40.506	
2.8 X 1.27 = 3.2766	
⑲ 3399~18 = 732.72	
1.7 X 13.1 = 28.034	
2.4 X 1.21 = 2.5894	
⑳ 3399~19 = 260	
1.5 X 58.8 = 88.2	
⑳ 3399~19 = 282.94 m ²	



縮尺 1/500

作製者

田積測図

登記年月日：平成8年6月5日

これは図面に記録されている内容に即した書面である。
(宇都宮地方方法務局日光支局管轄)
令和7年5月12日 横国法務局

平成18年3月20日「日光市」に変更

建築物各階平面図

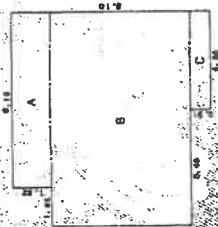
各階平面図

7022760

対象物件2

家屋番号	3399-17
建築物の所在	今市市猪倉字中原3399番地17

1 階

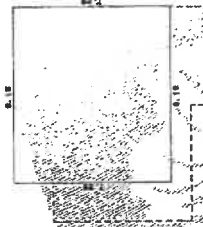


面積表

A	1.82 X 8.19	=	14.9058
B	6.37 X 10.01	=	63.7637
C	0.91 X 4.56	=	4.1405

合計	82.8100
床面積	82.81 ㎡

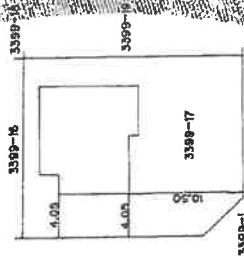
2 階



面積表

A	7.89 X 8.19	=	64.6232
B	6.18 X 4.56	=	28.1808

床面積	92.8040
-----	---------



5月8日 6月5日 登記

作製者

250

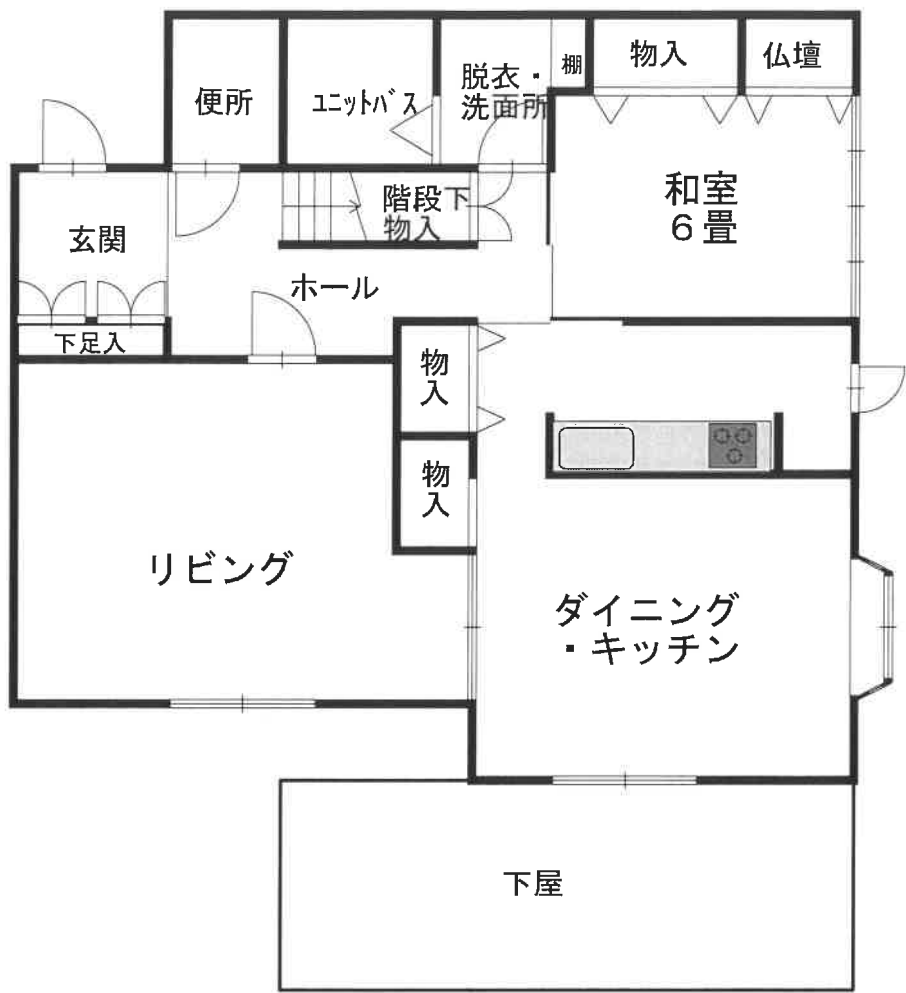
申請

500

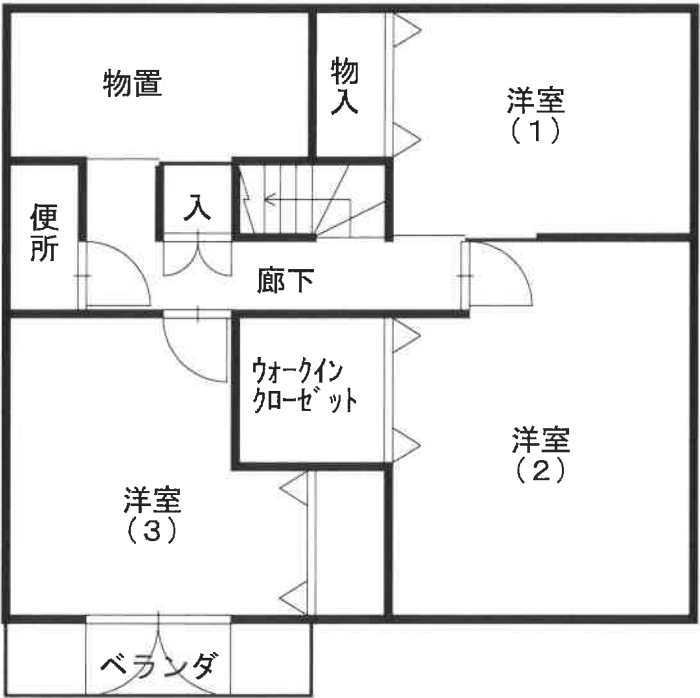
地図整理番号：W71792

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

1 階部分

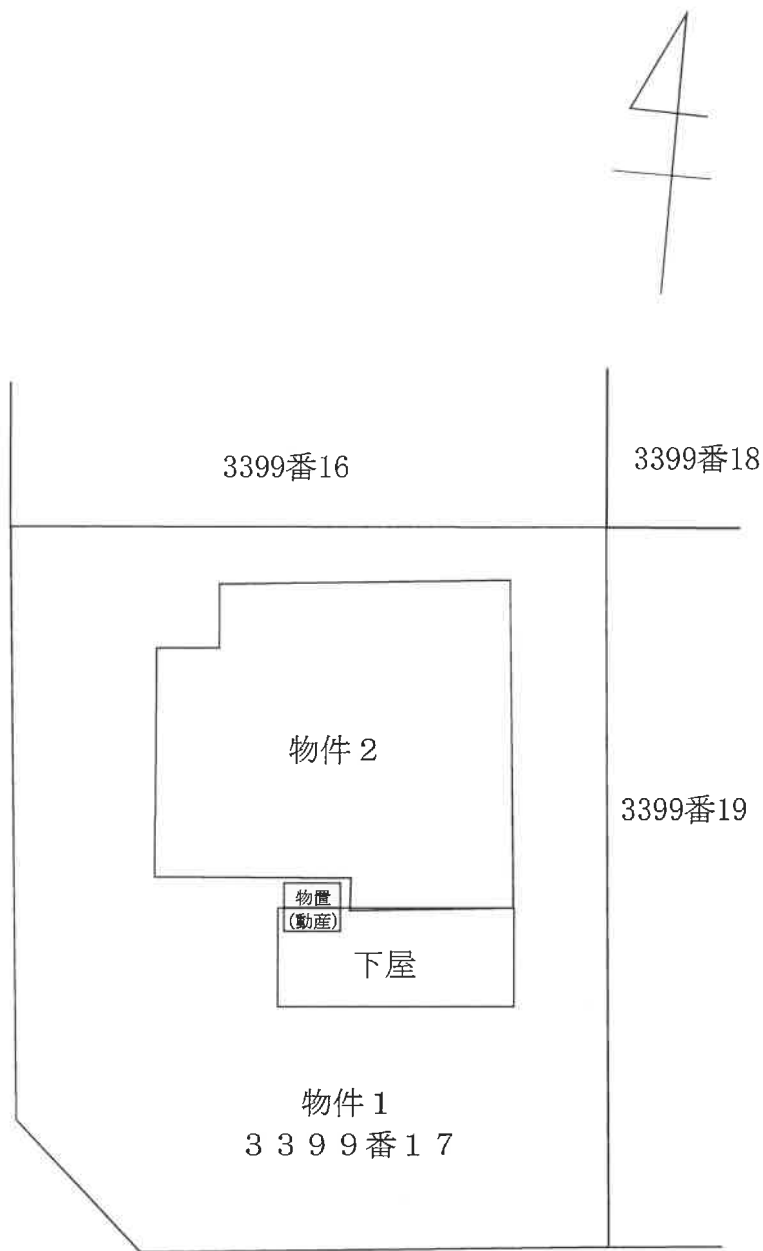


2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。