

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 11 月 18 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 12 月 5 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 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 15 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	3, 753, 000 3, 002, 400	一括	750, 600	91, 562	0
1	1, 309, 000				
2	2, 444, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 真岡市上江連字北原
 地 番 506 番 1
 地 目 宅地
 地 積 654.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路

- 2 所 在 真岡市上江連字北原 506 番地 1
 家屋 番号 506 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 83.00 平方メートル
 2 階 62.00 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 83.00 平方メートル
 2 階 約 83.00 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 45.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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, 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 真岡市上江連字北原
 地 番 506 番 1
 地 目 宅地
 地 積 654.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路

- 2 所 在 真岡市上江連字北原 506 番地 1
 家屋 番号 506 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 83.00 平方メートル
 2 階 62.00 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 83.00 平方メートル
 2 階 約 83.00 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 45.00 平方メートル

令和7年(ケ)第78号
令和7年7月25日受理
令和7年8月26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 真岡市上江連字北原
 地 番 506番1
 地 目 宅地
 地 積 654.00平方メートル

- 2 所 在 真岡市上江連字北原506番地1
 家屋 番号 506番1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 83.00平方メートル
 2階 62.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県真岡市上江連506番地1		
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	本件土地にはプレハブ物置が存在する。		
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：1階 登記に同じ 2階 約83.00㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類：作業場 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建て 床面積：約45.00㎡ ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物を居宅（空き家）として、未登記附属建物を作業場として、それぞれ管理占有している ☐ 「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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 [年 月 日 ☐ ある		
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
■真岡市職員	本件土地には本件建物以外に課税建物は存在しません。
■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 本件土地の南側に存在する建物は私の所有物です。以前私が個人事業として溶接の仕事をしていた際に作業場として使用していました。この作業場には溶接機器類等の動産が存在しますが、壊れており使用できない状況です。 3 私は数か月前に既に転居しており、物件2は私が居宅（空き家）として管理占有しています。物件2の屋内で以前小型犬を飼育していましたので汚損している箇所があると思います。また、東日本大震災の際に物件2の内壁がずれて壁紙が剥がれてしまった箇所があります。 4 本件土地に存在する壊れたトラックは私の所有物です。 5 本件土地南東側の道路敷きの一部はセットバック済です。

(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 本件土地の南部に作業場が存在する。当該作業場は未登記であり課税されていないものの、基礎が設けられていること、関係人の陳述、物件2との位置関係及びその用途からすると、当該作業場は物件2の未登記附属建物と認めるのが相当である。
- 3 本件土地は、土地所有者が物件2主である建物及び未登記附属建物の敷地として使用している。物件2主である建物については、建物所有者が居宅（空き家）として管理占有しており、未登記附属建物は作業場として管理占有している。第三者による占有は見受けられない。物件2主である建物を見分したところ、内壁や床などに経年劣化等によるものと思われる汚損が認められ、また、建物基礎部分にひび割れが生じている状況が見受けられた。さらに、調査時点において本件土地上にトラックが一台放置してある。
- 4 本件土地の南東側には幅員約4.0mの舗装道路（市道ではない）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、本件土地はセットバック済であり、敷地の一部を当該舗装道路敷きとして負担している。
また、本件土地の北西側には幅員約5.8mの舗装県道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。
- 5 本件土地北西側中央部には墓地が隣接している。

(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7月28日 (月) 15:00-15:10	宇都宮地方法務局	登記関係資料申請 (隣接土地登記事項証明書取得、本件土地の地積測量図が存在しないことを確認、本件土地上に本件建物以外の建物登記が存在しないことを確認)
R7年7月29日 (火) 12:30-12:50	真岡市役所	地番図、間取図取得 (本件建物以外に課税建物は存在しないことを確認) 道路関係調査
R7年7月29日 (火) 13:30-13:45	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8月1日 (金)	当庁 (電話)	物件所有者に電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年8月18日 (月) 13:00-13:30	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、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

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。



請求部	所在	真岡市上江連字北原				地番	506番1			
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	明治9年12月			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。

令和7年7月2日
宇都宮地方方法務局真岡支局
登記官

(6 枚目)

地図整理番号：M04375

(1/1)

縮尺: 1/500

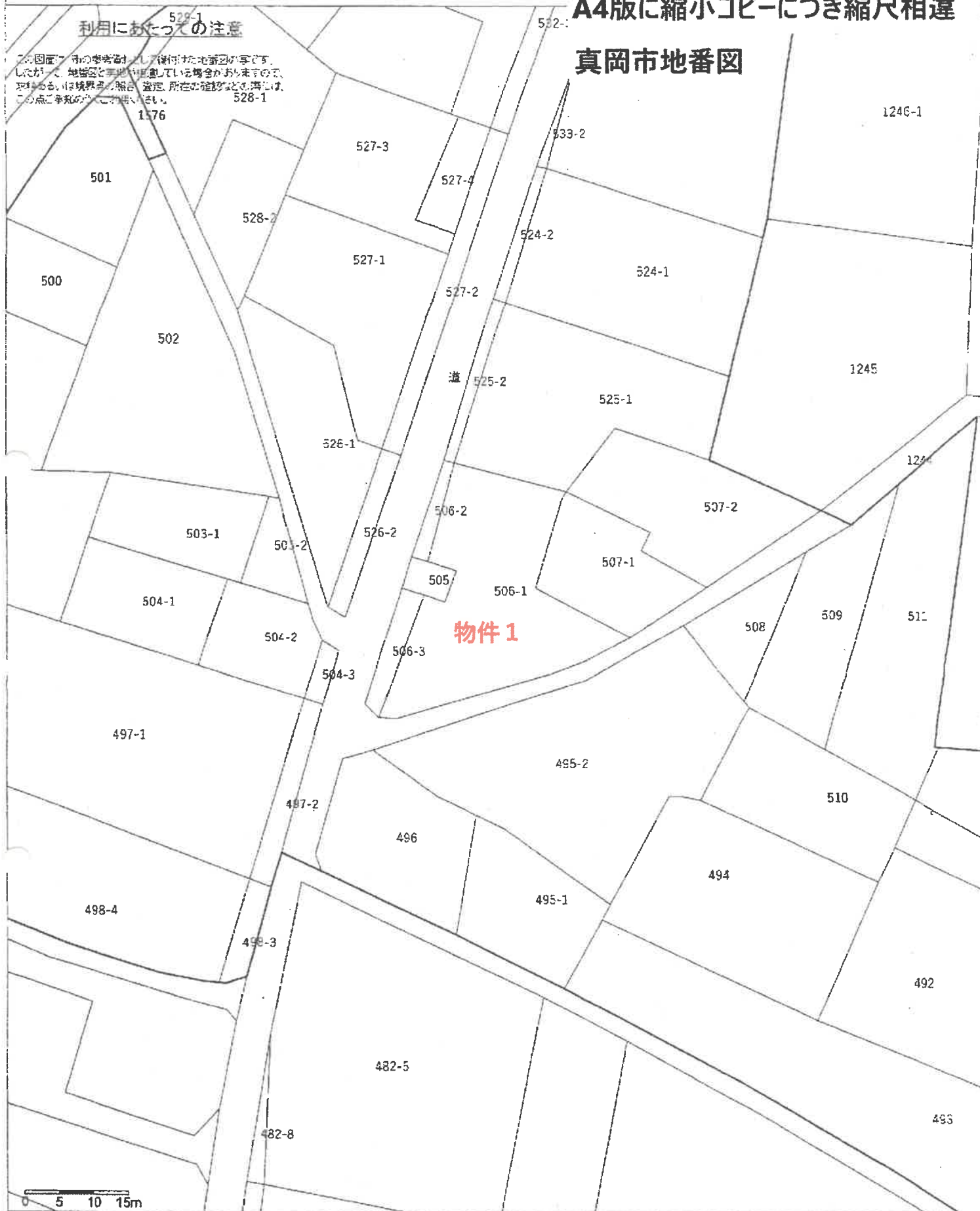
所在: 上江連(5050): 506-1

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

真岡市地番図

利用にあたっての注意

この図面は市の参考資料として提供した地番図の写です。
したがって、地番図と実地が異なる場合がありますので、
実際の利用には境界等の照合、測定、所在の確認などが必要は、
この点に承知の上でご利用ください。



この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 459 号

2025年7月29日

栃木県真岡市長

(7 枚目)

650720

家屋番号 506-1

建物図面
各階平面図

建物の所在 芳賀郡二宮町大字上江渡字北原506番地1

1階

床面積
① 12.00 × 6.50 = 78.000000
② 6.00 × 6.50 = 3.900000
③ 4.00 × 0.50 = 2.000000
計 83.900000

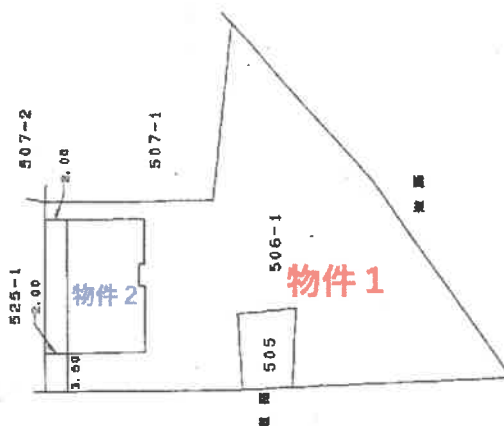
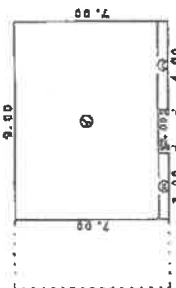
床面積 83.90 m²



2階

床面積
① 9.00 × 6.50 = 58.500000
② 3.00 × 0.50 = 1.500000
③ 4.00 × 0.50 = 2.000000
計 62.000000

床面積 62.00 m²



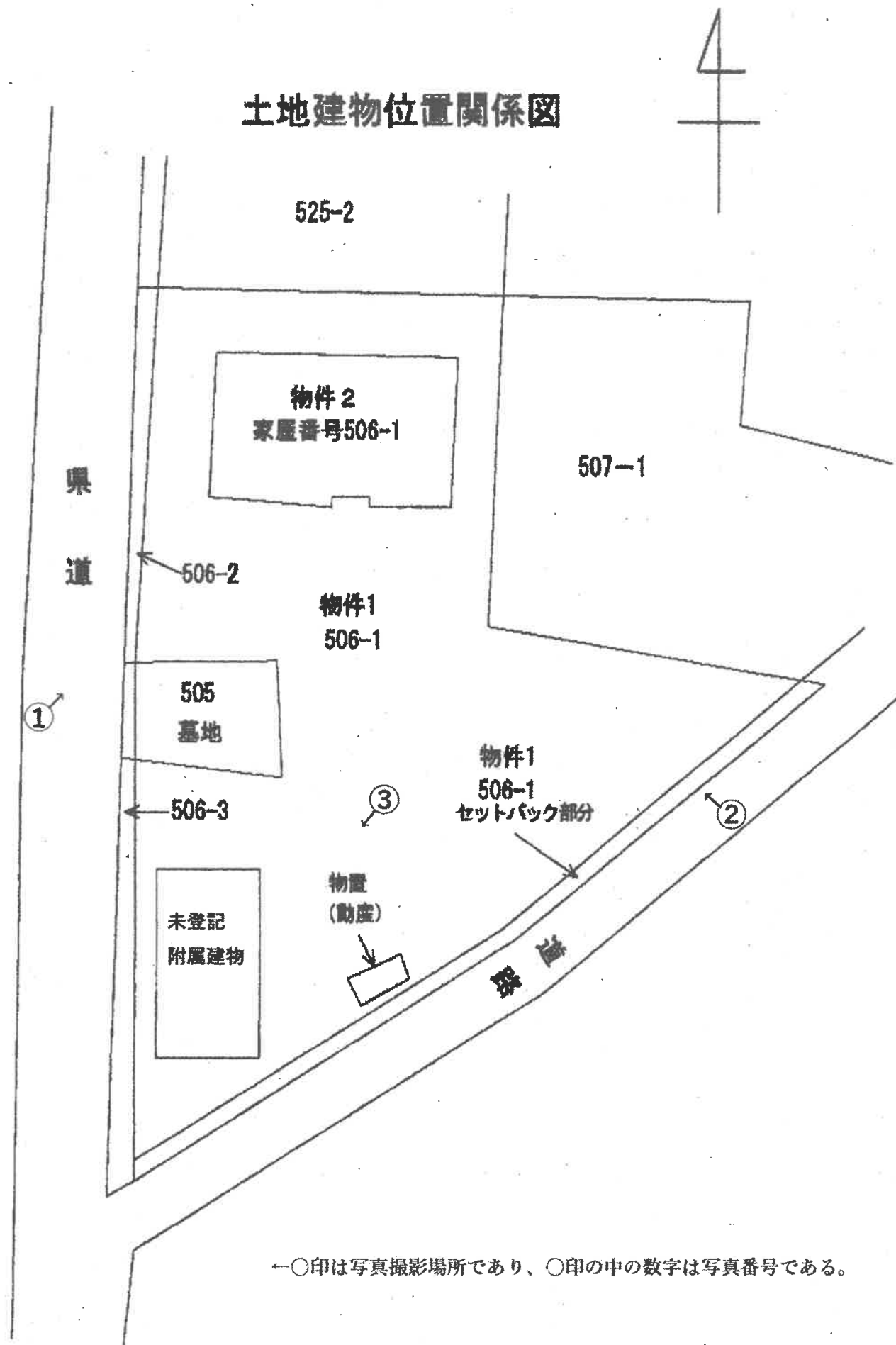
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



←○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。

本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

間 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

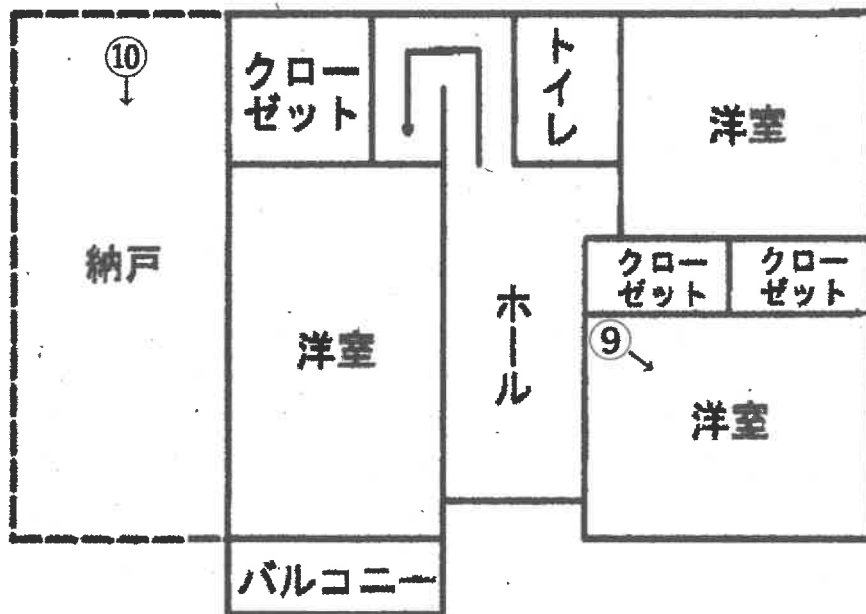
物件 2 主である建物

1 階平面図



2 階平面図

※下記破線部分は未登記納戸である。

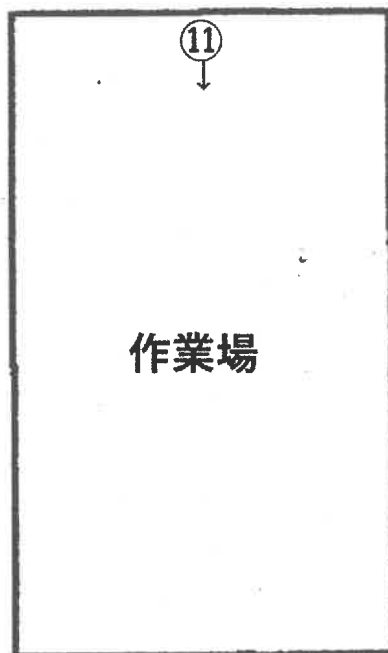


○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

間 取 図

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

物件 2 未登記附属建物



←○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



写真4 (玄関)



写真5 (キッチン)



写真6 (浴室)



写真7（1階南東側和室）



写真8（1階西側和室）



写真9（2階南東側洋室）



写真10（2階西側納戸、未登記部分）



写真11（未登記附属建物内部）



第 25023号
令和 7年 (ケ) 第 7 8 号
令和 7年 7月17日 受 命
令和 7年 8月18日 現地調査
令和 7年 8月26日 評 価
令和 7年 8月28日 提 出

宇都宮地方裁判所

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 3, 7 5 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 0 9, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 4 4 4, 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 6 1 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 7 3 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 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権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 5 8 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	所在地目積	真岡市上江連字北原 5 0 6 番 1 宅地 654.00㎡	宅地及び道路
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市上江連字北原 5 0 6 番 地 1 5 0 6 番 1 居宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1階 83.00㎡ 2階 62.00㎡	1階 83.00㎡ 2階 約83.00㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 未登記 1 作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約45.00㎡	
特記事項			
物件 2 は、2階西側が約21㎡増築されている。			

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	真岡線「ひぐち駅」南西方約4.1km（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、真岡市の南西端、茨城県境に位置する農家住宅地域である。当該地域は、利便施設の配置が劣り地域要因の変化は少ない状況にある。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 654.00m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約36m（中央付近に墓地が介在している。） 奥行 : 約17m～33m 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 : 角地	
接面道路の状況	物件1 北西約5.8m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南東約4m舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当） 物件1の南東側セットバック部分を含む幅員である。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側戸建住宅（空家）、西側道路を挟んで農地、南側道路を挟んで農地、北側農地。	
供 給 処 理 施 設	物件1 上水道 : なし 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、通常の費用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は、都市計画法上市街化区域と市街化調整区域が線引きされる以前からの宅地である。 ・対象物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「元家敷遺跡」内にあるため、現状変更については確認調査を行う必要があり、文化財保護法第93条の届け出が必要である。（担当課：真岡市文化課） ・物件1の北西側に隣接する506番2、同番3の土地（以下、当該土地という。）は個人所有の公衆用道路として登記されており、真岡土木事務所管理課で当該土地が県道に含まれているか否かの確認をとったが、道路台帳には地番が記載されておらず、道路幅員が5.8mであることのほかは、明確な回答は得られなかった。栃木県県土整備部建築指導課で閲覧できる建築計画概要書によれば、県道幅員が5.8mで建築確認申請しており、現況調査においても管理課で閲覧したとおりの境界杭を確認出来ることから、当該土地は県道に含まれていると推定される。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年 5月 1日新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 木造 屋 根 ルーフイングぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 合板 天 井 杉敷目合板 クロス 床 フローリング タタミ	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階 層 2階 現況用途 居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 室内で過去にペットを飼育していたとのことで、汚れが見られる。	
建物の利用状況	特に利用されていない。	
特 記 事 項		

(附属建物未登記1)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(聞き取り) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年月日不詳新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鋼板 床 モルタル	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階 層 1階 現況用途 作業所	
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
1	8,200	0.68	654.00	0.90		0.95	3,118,000

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
 $7,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 8,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲10

イ 個別格差：形状▲30 角地+2 セットバック▲4

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。

カ 市場性修正：文化財包蔵地▲5

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	180,000	166.00		0.11	1.00	3,287,000

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：現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数7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7年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価60%)÷0.11

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サニシ
未登記 1	110,000	45.00		0.06	1.00	297,000

キ 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。

ク 現況延床面積 : 現況数量による。

コ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数7年、
観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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25年)} × (1 - 観察減価80%) ÷ 0.06

サ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
2	3,287,000	297,000	3,584,000

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	3,118,000	0.25	法定地上権	780,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②ソ) 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	3,118,000	-780,000		0.80	0.70	1,309,000
2	3,584,000	+780,000	1.00	0.80	0.70	2,444,000
一括価格(合計)						3,753,000

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 墓地隣接▲20 物件2 墓地隣接▲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。

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/㎡

位 置：久下田駅南西方4.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,547㎡

供給処理施設：なし

接 面 街 路：北市道3m

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 対象物件位置図（地理院地図）

2 公図写

3 建物図面写

4 土地建物位置関係図

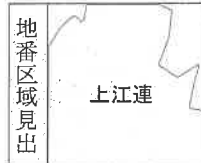
5 建物間取図

以 上





(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。



この図面は縮小されています

請求部	所在	真岡市上江連字北原				地番	506番1			
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	明治9年12月			備付年月日(原図)		備記事項				

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。

建物図面
各階平面図

家屋番号 506-1

建物の所在 芳賀郡二宮町大字上江連字北原506番地1

650720

対象物件№2

1階

求積表

① 12.00	×	6.50	=	78.000000
② 6.00	×	0.50	=	3.000000
③ 4.00	×	0.50	=	2.000000
計			83.000000	

床面積 83.00

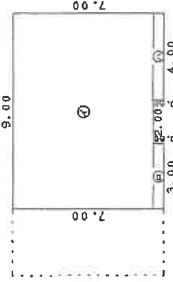


2階

求積表

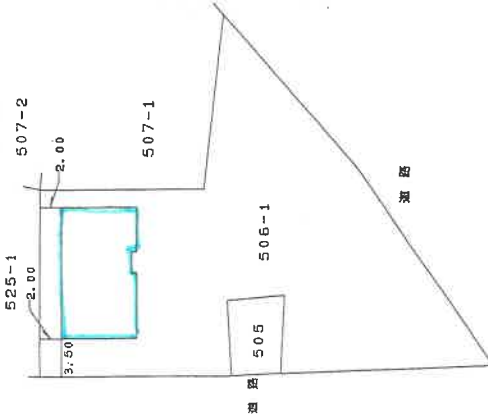
① 9.00	×	5.50	=	56.500000
② 3.00	×	0.50	=	1.500000
③ 4.00	×	0.50	=	2.000000
計			62.000000	

床面積 62.00

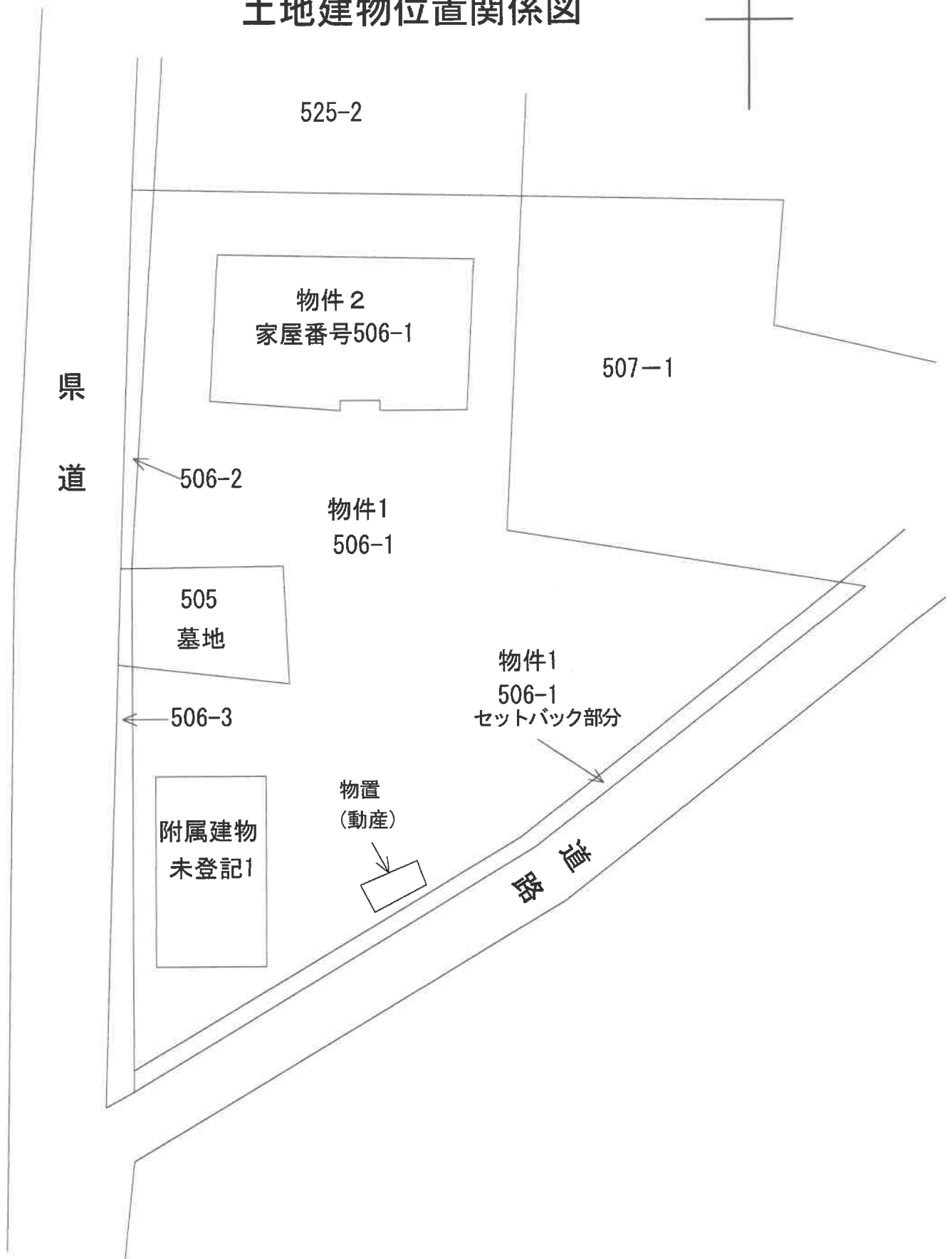
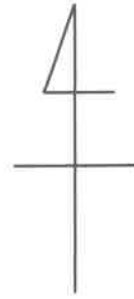


この図面は縮小されています

対象物件№2

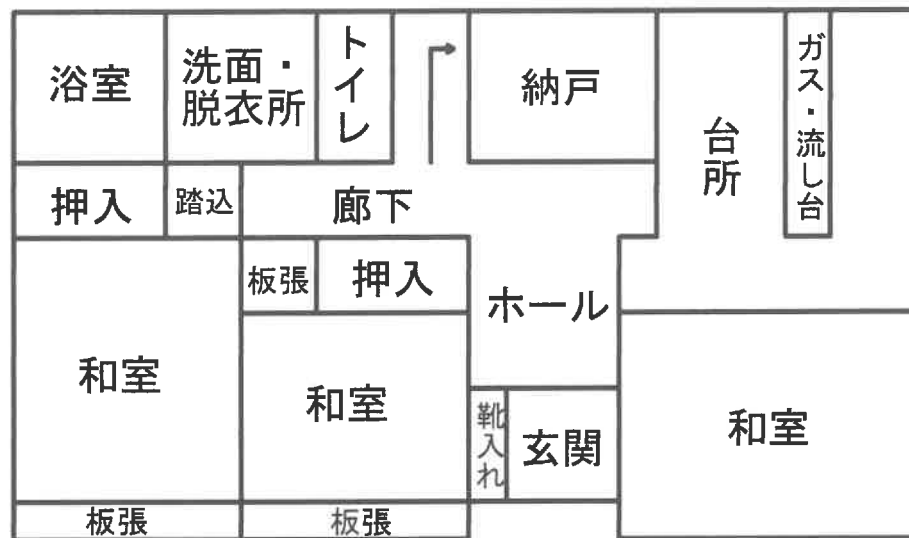


土地建物位置関係図



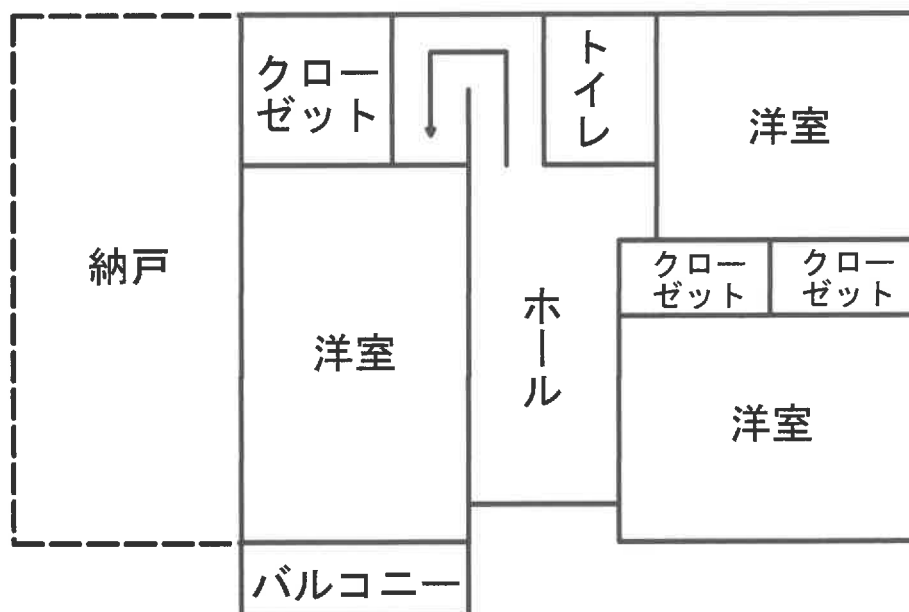
本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

1 階平面図



2 階平面図

破線部分は未登記



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

附属建物未登記 1



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