

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 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11月 5日から 令和 7年11月12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月18日 午前10時00分 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 5日 午前10時00分 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 507, 000 9, 205, 600	一括	2, 301, 400	160, 335	0
1	6, 119, 000				
2	5, 388, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 下都賀郡野木町大字中谷字柏山
 地 番 160番1
 地 目 宅地
 地 積 1435.52平方メートル

- 2 所 在 下都賀郡野木町大字中谷字柏山160番地1
 家屋 番号 160番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 68.26平方メートル
 2階 64.95平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 111.21平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 19.83平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 33.12平方メートル

符 号 4

種 類 ポンプ小屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2.67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 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】

本件土地の東側に自治会のゴミ収集所が設置されている。その占有権原は買受人に対抗できない。

【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 下都賀郡野木町大字中谷字柏山
 地 番 160 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1435.52 平方メートル

- 2 所 在 下都賀郡野木町大字中谷字柏山 160 番地 1
 家屋 番号 160 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 68.26 平方メートル
 2 階 64.95 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 111.21 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 19.83 平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 33.12平方メートル

符 号 4

種 類 ポンプ小屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2.67平方メートル

令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年 3月19日受理
令和 7年 8月 8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 下都賀郡野木町大字中谷字柏山
 地 番 160番1
 地 目 宅地
 地 積 1435.52平方メートル

- 2 所 在 下都賀郡野木町大字中谷字柏山160番地1
 家屋 番号 160番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 68.26平方メートル
 2階 64.95平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 111.21平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 19.83平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積	33.12平方メートル
符 号	4
種 類	ポンプ小屋
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	2.67平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県下都賀郡野木町大字中谷160番地1		
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			
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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

- 物件2の主たる建物のLDKの床に犬の尿によると思われる傷みが見受けられる。
- 物件2附属建物符号4 ポンプ小屋は現存するものの、ポンプは撤去されており、屋根にも穴が空いている。
- 物件1の東側に自治会のスチール製のゴミ収集所が設置されている。
自治会から土地使用料として年間2500円か3500円（毎年3月末に当4月から翌年3年まで1年分払い）受領している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	主たる建物には私が居住しています。 犬を1匹飼っています。 主たる建物のLDKのキッチン脇の物入れには扉がついていましたが、撤去しました。 附属建物符号1居宅には私の亡父が居住していましたが、平成30年頃、施設に入り、その後、亡くなりました。ですから、平成30年頃から空家になっており、物置となっています。 本件土地の北西角付近には社があり、本件土地の西側には、その社への通路がありました。その通路のところまでが本件土地と聞いています。 本件土地北側は塀の設置されている所です。北東角には境界石が入っていたと思います。 本件土地南東角にも境界石が入っていたと思います。 物件1の東側に自治会のスチール製のゴミ収集所が設置されています。自治会から土地使用料として年間2500円か3500円（毎年3月末に当4月から翌年3年まで1年分払い）を受領しています。金額ははっきり覚えていません。

(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。
- 北東角には境界石らしき物は見受けられなかった。南東角には境界石らしき物が存在する。
西側境界は雑草や竹が繁茂し、確認できない。
南北の境界は概ね確認できるが、正確な位置は確認できない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月16日 (水) 16:15-16:40	野木町役場	税務課 地番図、間取図調査
7年 4月16日 (水) 16:55-17:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函、近隣者から聴取
7年 7月 1日 (火) 10:50-12:00	物件所在地	建物内外調査、概測、間取確認、内外観写真撮影、所有者から事情聴取、評価人同行
7年 7月22日 (火) 11:25-11:35	宇都宮地方法務局小山出張所	近接地登記事項調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年7月1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。

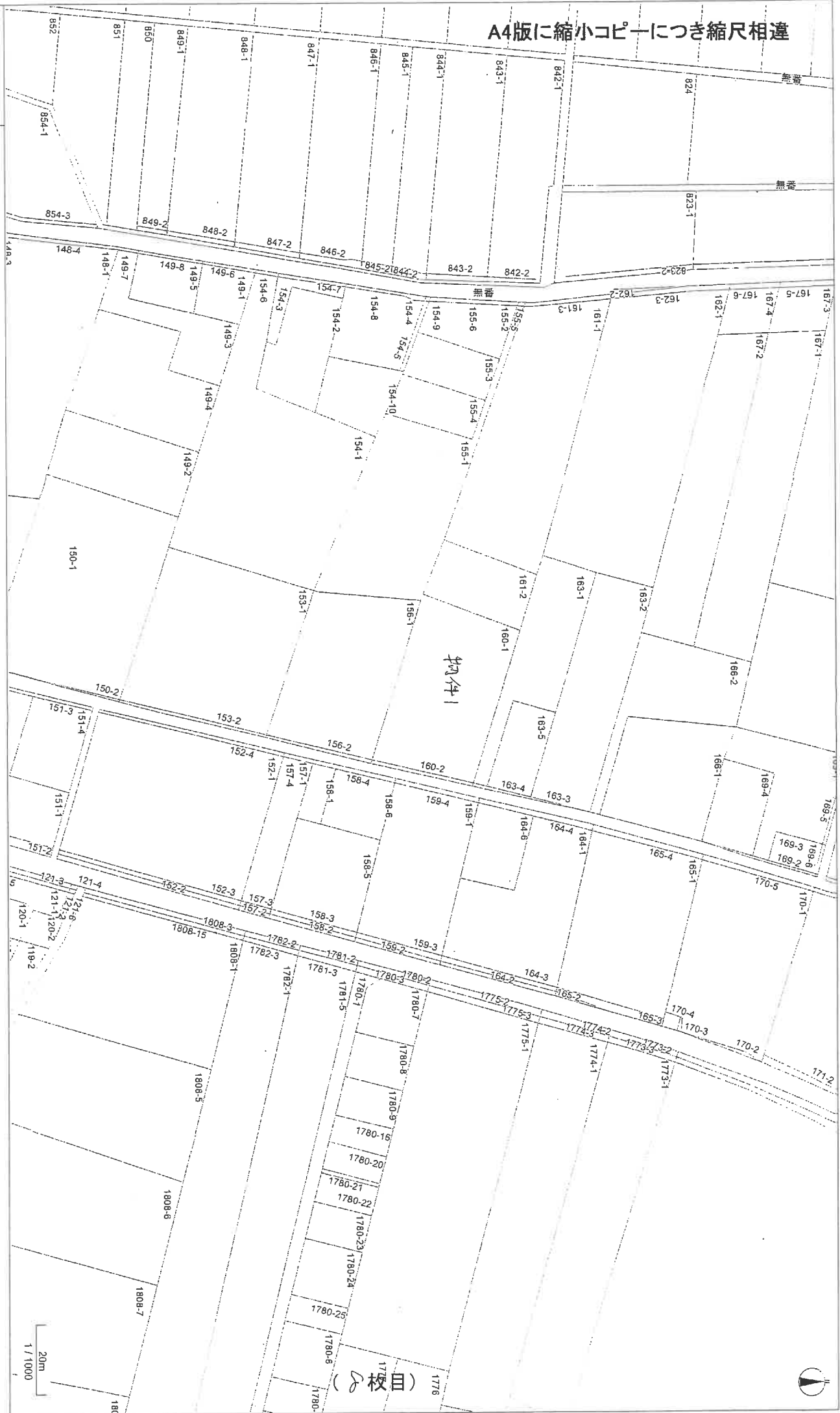
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



公用

所在 野木町大字 中谷

地番 160-1 付近

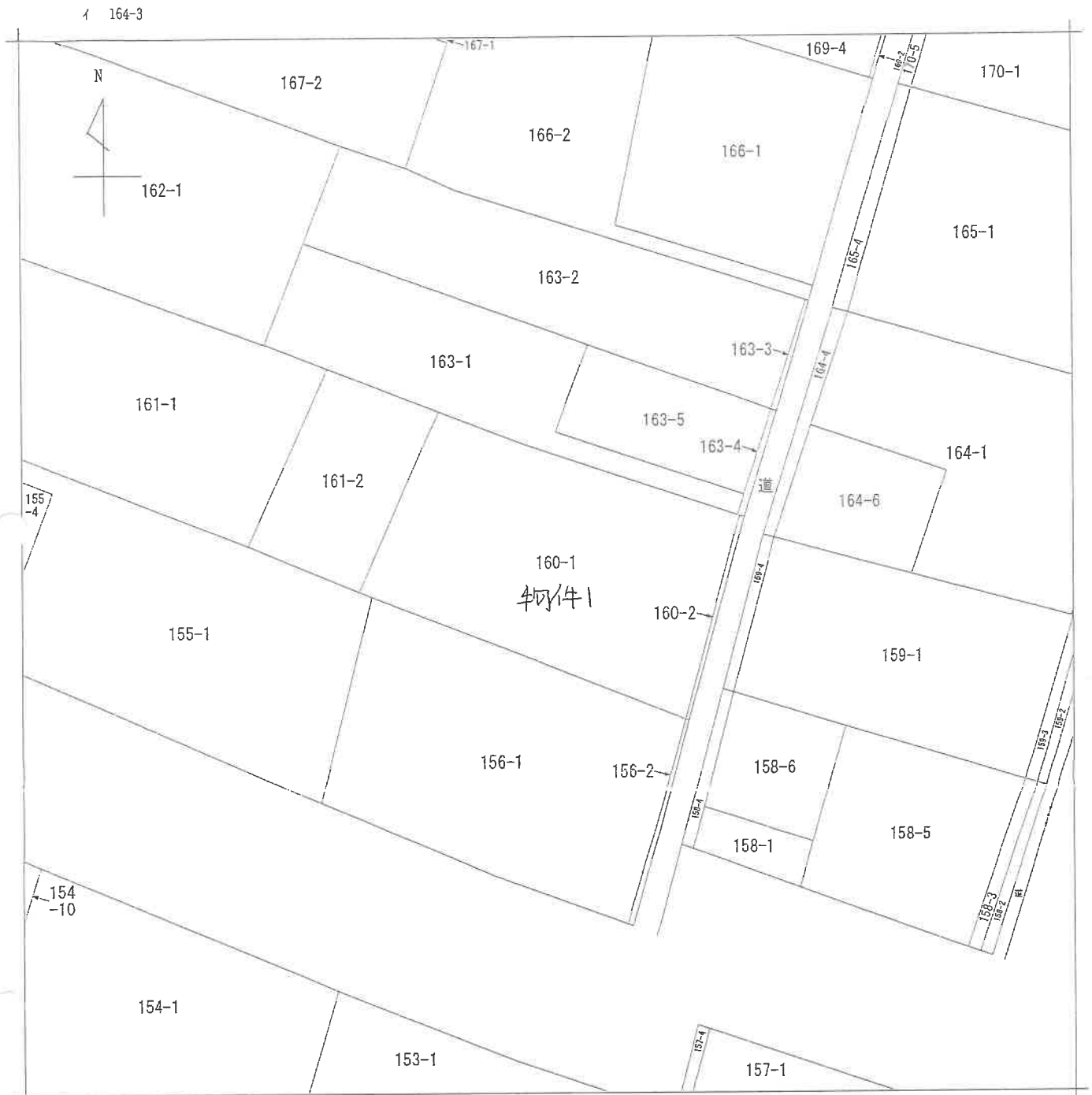
基準日 令和7年1月1日 (現年)

出力日

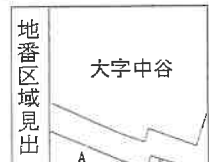
令和7年4月16日

この地図は、固定資産税等の課税資料の一部であり、土地測量図等のように、地積、境界線等の権利関係を正確に表しているものではありません。

野木町役場



(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。



A 大字中谷
B 大字中谷

請求部	所在	下都賀郡野木町大字中谷字柏山				地番	160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					備付年月日(原図)	平成2年10月31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。

(宇都宮地方方法務局小山出張所管轄)

令和7年2月26日

宇都宮地方方法務局

整理番号: H32810-1

登記官

(1/1)

(9枚目)



登記年月日：昭和48年10月18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。
(宇都宮地方公務局小山出張所管轄)
令和7年2月26日 宇都宮地方公務局

매주 월요일

		160 160-2	0206829 地積測量図
地番 土地の所在	下都賀郡野木町大字中谷 字 柏山		
② 求積 $29.0 \times (0.2 + 0.2) = 11.60$ $\frac{1}{2} = 5.80$ 地積 5.80 m^2 ① 160-1 物件 163 ③ 29.0 0.2 0.2			
縮尺 $\frac{1}{300}$	(日本土地家屋調査士用紙)		
SH48年10月8日 登記			
製作者 		昭和47年 / 月 20日 作製年月日	
申請人 		160-1 物件	

登記年月日：平成20年11月14日

1203512

各階平面図

(1/2)

建物図面
各階平面図

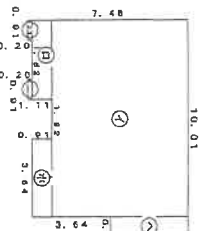
家屋番号

160番1

建物の所在

下都賀町野木町大字中谷字柏山160番地1

主たる建物 1 階

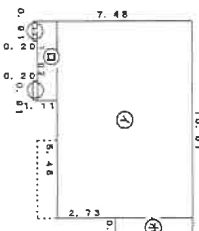


求積表

①	9.10	X	6.37	=	57.96700
②	3.64	X	0.81	=	3.31240
③	0.91	X	0.20	=	0.18200
④	0.91	X	0.20	=	0.18200
⑤	3.64	X	0.81	=	3.31240
⑥	0.91	X	3.64	=	3.31240
合計				=	68.26820

床面積 68.26 m²

主たる建物 2 階

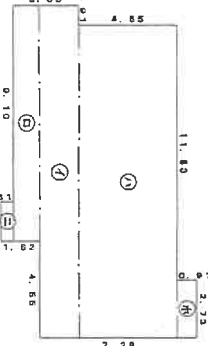


求積表

①	0.10	X	8.37	=	0.83700
②	3.64	X	0.81	=	3.31240
③	0.91	X	0.20	=	0.18200
④	0.91	X	0.20	=	0.18200
⑤	0.91	X	3.64	=	3.31240
合計				=	64.95560

床面積 64.95 m²

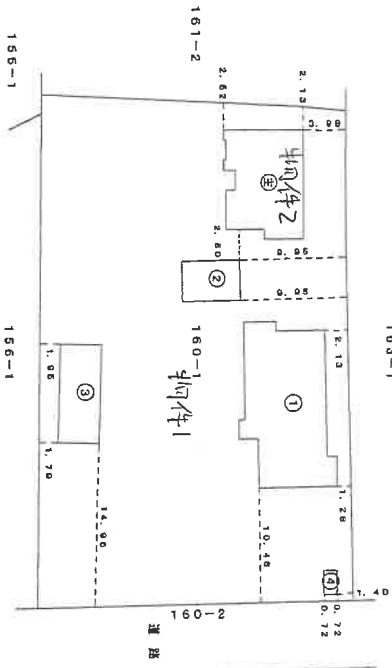
附属建物 (符号1)



求積表

①	15.47	X	1.82	=	28.16540
②	10.92	X	1.21	=	13.21320
③	14.66	X	4.55	=	66.24800
④	1.82	X	0.61	=	1.11020
⑤	2.73	X	0.91	=	2.48430
合計				=	111.21110

床面積 111.21 m²



(栃木県土地家屋調査士会用紙)

作成者

土地家屋調査士
(平成20年11月5日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成20年11月14日

1203513

建築物図面
各階平面図 2/2

家屋番号 160番1

建物の所在 下都賀郡野木町大字中谷字柏山160番地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田出張所管轄)

令和7年2月26日 宇都宮地方裁判所

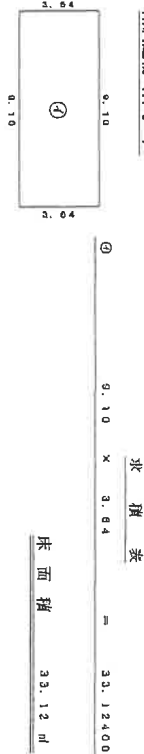
登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

附属建物 (符号2)



附属建物 (符号3)



附属建物 (符号4)



作成者

士地家屋調査士

(平成 20 年 11 月 5 日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(栃木県士地家屋調査士会利用紙)

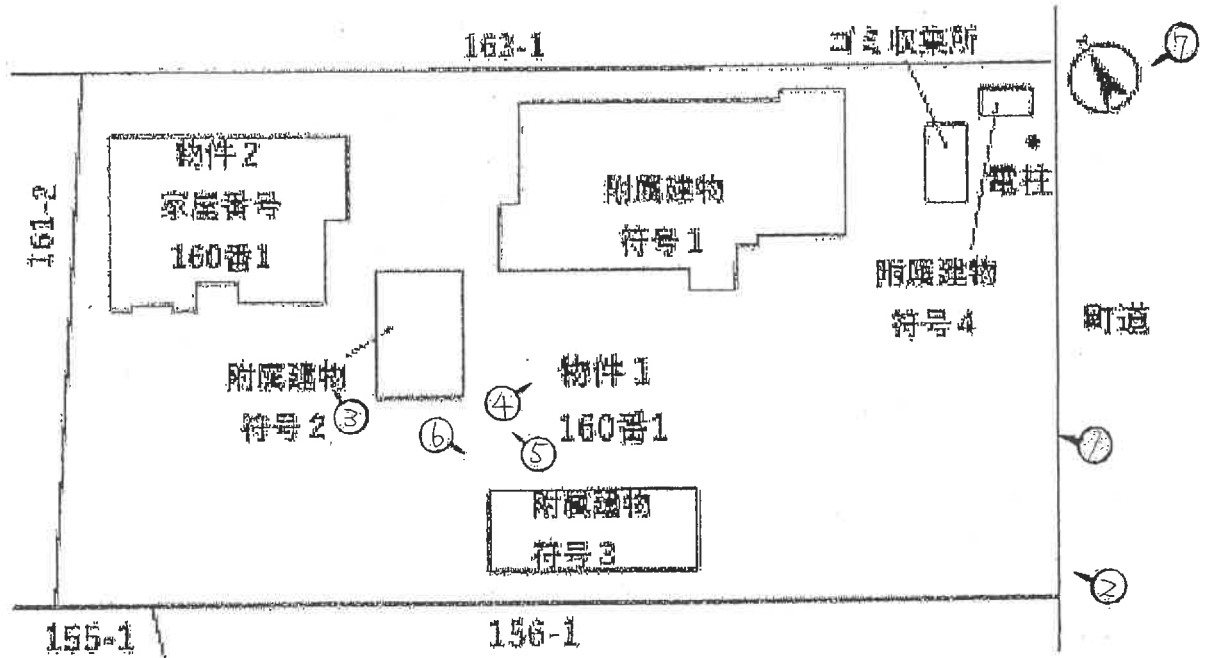
整理番号：1132810-3

(2/2)

平成20年11月14日登記

(2枚目)

土地建物位置関係図



※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

北
上
の
方
向
を
示
す

建 物 間 取 図

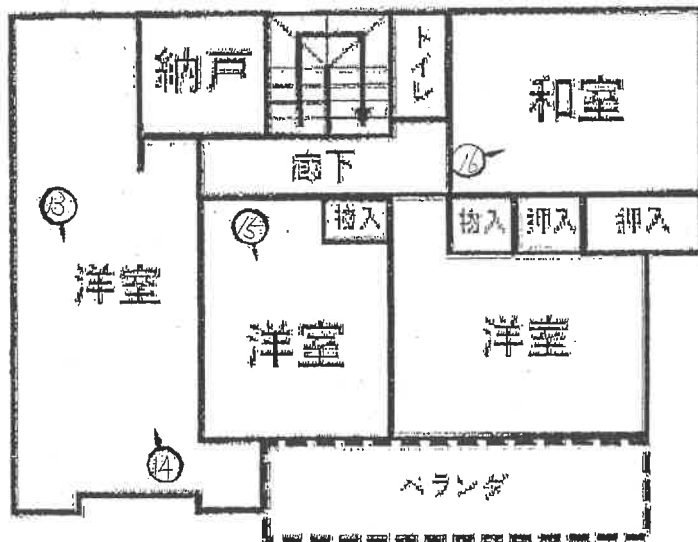


物件 Z 主たる建物

1F



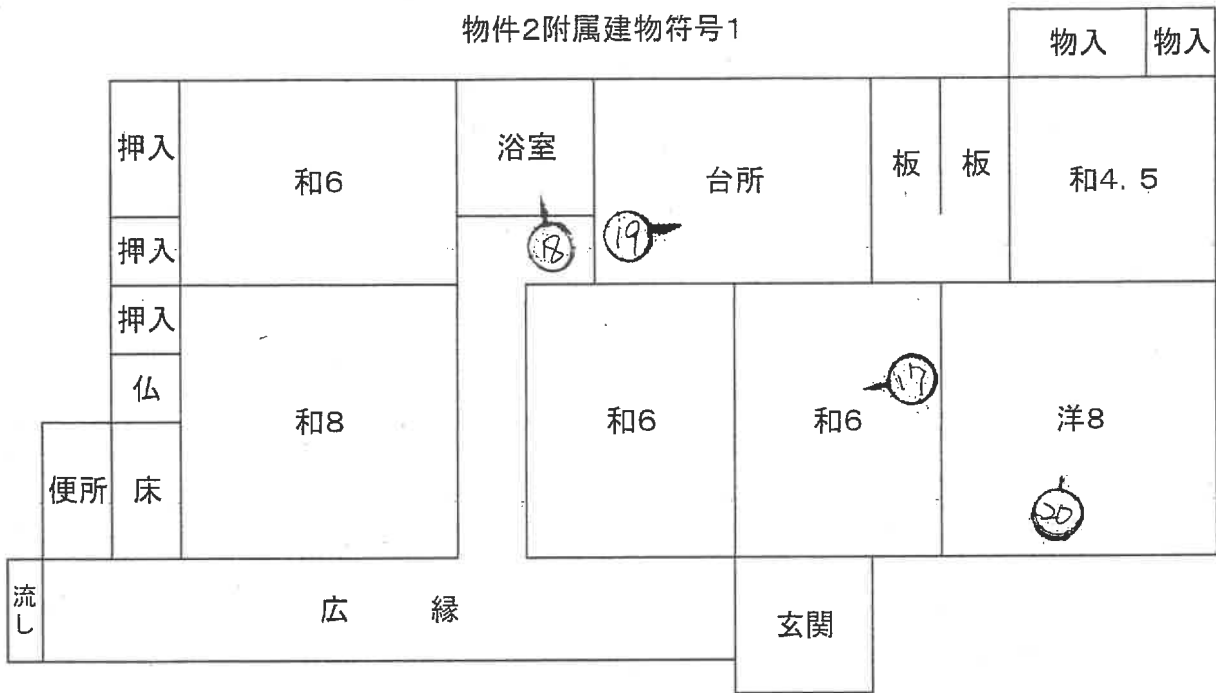
2F



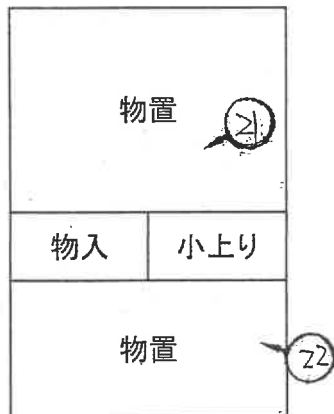
※本図は概略図であり、
正確な方向を示す。

間 取 図

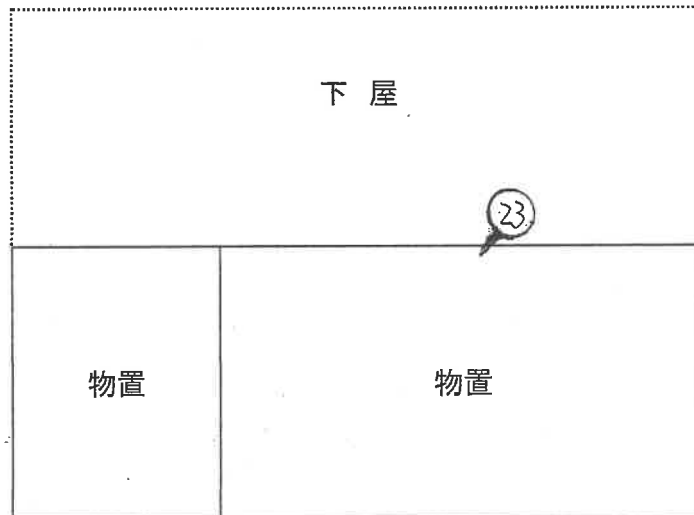
物件2附属建物符号1



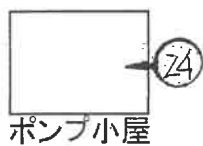
物件2附属建物符号2



物件2附属建物符号3



物件2附属建物符号4



※ ①は凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。





4

物件2符1



5

物件2主

物件2符2



6

物件2符3

(17枚目)

7

ゴミ収集所



物件 2 符 4

8



9



(1 8 枚目)



1 0



1 1



1 2

(1 9 枚目)



1 3



1 4



1 5

(2 0 枚目)



16



17



18

(21枚目)



19



20



21

(22枚目)



2 2



2 3



2 4

(2 3 枚目)

令和 7年（ケ）第 23号
令和 7年 3月11日 受 命
令和 7年 7月 1日 現地調査
令和 7年 7月 1日 評 価
令和 7年 7月29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
渡辺健太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,507,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,119,000円
物件2（建物）	金 5,388,000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の土地の内訳価格は物件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の建物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原則として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 番 地 目 地 積	下都賀郡野木町大字中谷字柏山 160番1 宅地 1435.52m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下都賀郡野木町大字中谷字柏山160番地1 160番1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 68.26m ² 2階 64.95m ²	登記簿とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 木造かわらぶき平家建 1階111.21m ²	登記簿とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 物置 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建 1階19.83m ²	登記簿とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 物置 木造スレートぶき平家建 1階33.12m ²	登記簿とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 4 ポンプ小屋 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 1階2.67m ²	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「野木」駅の南方約2km（直線距離）に位置する。 （別紙位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、野木町南部に位置する住宅地域である。当地域は、野木町及び古河市の両市街地のほぼ中間地点に位置し、周辺は農家住宅、戸建住宅が存するほかは農地等が多く残存する農家集落地域である。なお、当地域は公法上市街化調整区域に指定されていることもあり、今後についても暫くは現況土地利用のまま静態的に推移するものと思料する。	
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	地積 : 1,435.52m ² 間口 : 約29m 奥行 : 約50m（間口奥行は地積測量図に基づく） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	東約6m舗装町道（中谷11号線、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	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	・ 物件1の敷地内（北東部）に近隣住民のためのゴミ収集場（嫌悪施設）有り。 ・ 物件1の敷地内（北東部）に電柱1本有り。 ・ 栃木県県土整備部建築指導課にて確認したところ、既存建物は線引前住宅の建替等として建築しているとの回答であり、今後の建替え等については栃木県都市政策課との協議が必要とのことである。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年10月19日新築 約17年 約8年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 タイル等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、畳等	
床面積（現況）	1階68.26㎡ 2階64.95㎡ 計 133.21㎡	
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	・以前は猫1匹、現在は犬1匹を飼育しているとのことであり、1階の床の一部に傷み等が認められる。 ・物件1の西側の境界については現地にて確認できない。	

(附属建物1)

区 分	附属建物（符号1）	
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	昭和41年新築 約59年 約1年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 繊維壁等 天 井 木質系天井材等 床 畳等	
床面積（現況）	1階111.21㎡	
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家	
特 記 事 項		

(附属建物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 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和52年新築 約48年 約1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造平家建 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 板張等 コンクリート等 木質系天井材等 コンクリート等
床面積 (現況)	1階19.83㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途	平家建 物置
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家	
特 記 事 項		

(附属建物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	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和39年新築 約61年 約1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 床	木造平家建 スレート葺 サイディング等 木質系天井材等 コンクリート等
床面積 (現況)	1階33.12㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途	平家建 物置
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家	
特 記 事 項		

(附属建物 4)

区 分	附属建物 (符号4)	
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	昭和60年新築 約40年 約1年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺	
床面積 (現況)	1階2.67㎡	
現 況 用 途 等	階 層 平家建	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	不明	
特 記 事 項	ポンプは撤去済みと思われる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	17,400	0.54	1,435.52	0.80	10,791,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 野木-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/125 = 17,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：25%補正

イ 個別格差：画地条件（境界不明確▲10%、規模大▲30%）、その他条件（嫌悪施設▲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 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	133.21	0.32	7,247,000

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

経過年数約17年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約8年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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8年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.32

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
1	150,000	111.21	0.01	167,000

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：登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数約59年、経済的全耐用年数60年、経済的残存耐用年数約1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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年／経済的全耐用年数60年)}×(1－
観察減価50%)＝0.01

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
2	120,000	19.83	0.01	24,000

ケ 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。

コ 現況延床面積：登記数量による。

サ 現 価 率

経過年数約48年、経済的全耐用年数49年、経済的残存耐用年数約1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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年／経済的全耐用年数49年)}×(1－
観察減価50%)＝0.01

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
3	100,000	33.12	0.01	33,000

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：登記数量による。

ソ 現 価 率

経過年数約61年、経済的全耐用年数62年、経済的残存耐用年数約1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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年／経済的全耐用年数62年)}×(1－
観察減価50%)＝0.01

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
4	80,000	2.67	0.01	2,000

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：登記数量による。

テ 現 価 率

経過年数約40年、経済的全耐用年数41年、経済的残存耐用年数約1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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年／経済的全耐用年数41年)}×(1－
観察減価50%)＝0.01

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ナ	附属建物の価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ＋ニ
2	7,247,000	226,000	7,473,000

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
1	10,791,000	0.10 場所的価値	1,079,000

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40%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	10,791,000	-1,079,000		0.90	0.70	6,119,000
2	7,473,000	+1,079,000	1.00	0.90	0.70	5,388,000
一括価格（合計）						11,507,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内における不動産市場の状況を考慮した。

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 野木-6

所 在：下都賀郡野木町大字野木字御櫛内2566番2
地 目：宅地
価 格：21,800円／㎡
位 置：古河駅 2,300m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：323㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東6m 町道
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：農家住宅と一般住宅等が見られる住宅地域

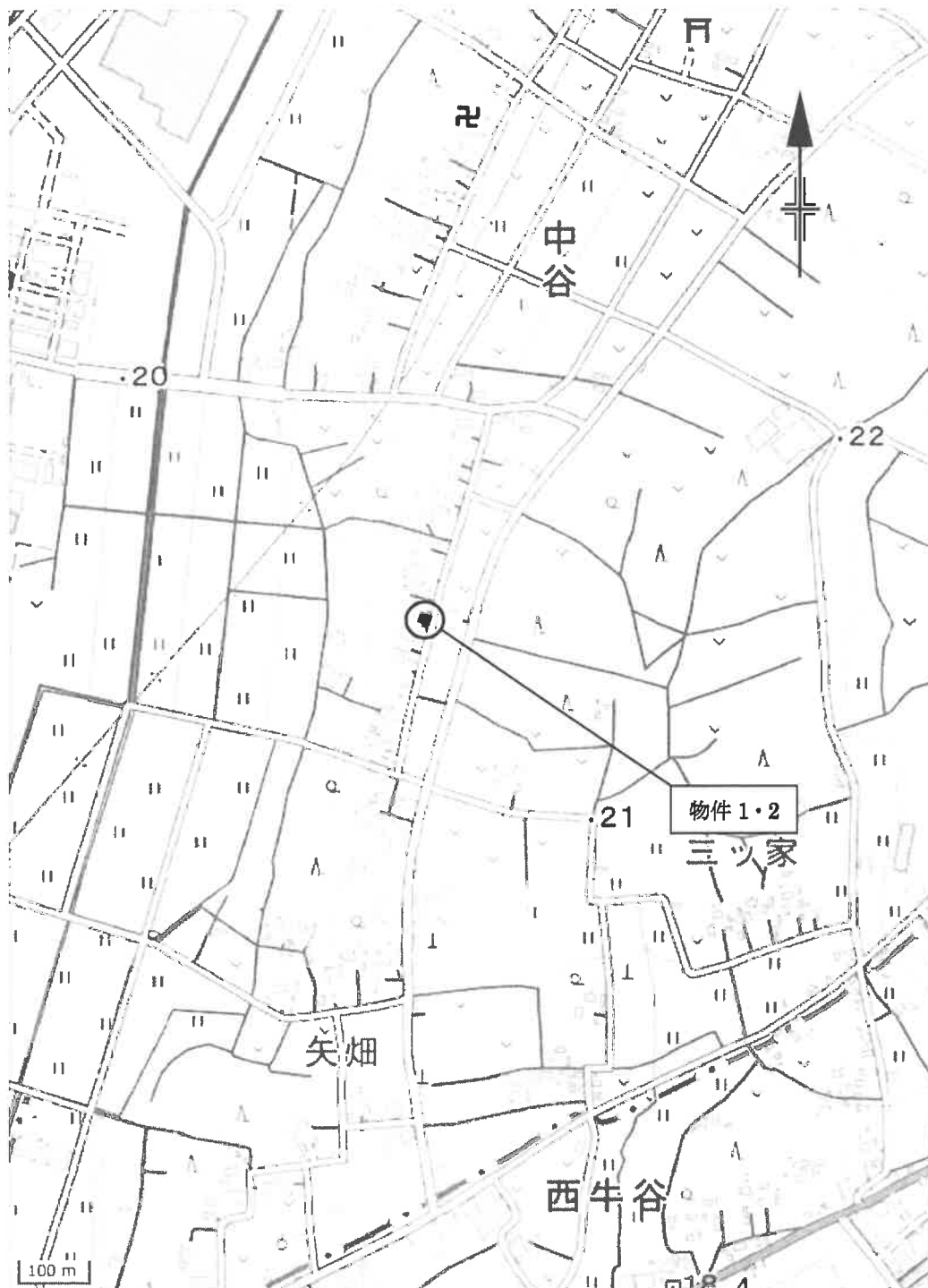
第7 附属資料

- 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

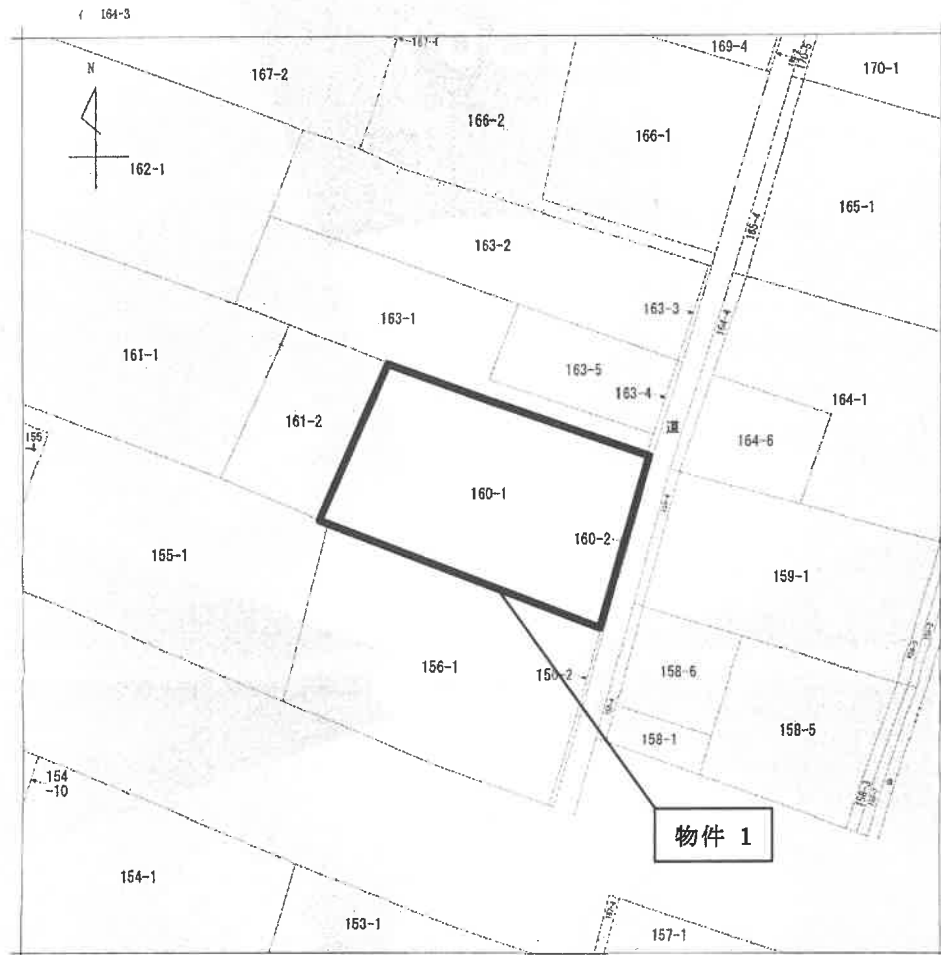
以 上

位 置 図

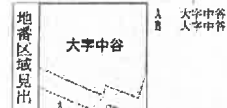
地理院地図
GS Maps



公 図 写



(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簿の地図が添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面です。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	下都賀郡野木町大字中谷字柏山				地番	160番1				
出力人	1/600	精度		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				備考 年月日 (原図)	平成2年10月31日			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記載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2月26日

整理番号：E32810-1
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地 積 測 量 図 写

登記年月日：昭和48年10月18日

020829 地 積 測 量 図

① 160 番 160-2

土地の所在 下都賀郡野木町大字中谷 字 柏 山

作 業 年 月 日 作 業 者 申 請 人

昭和 47 年 1 月 20 日

① 求 積 156
 $27 \times (12 + 2) = 1160$
 $\frac{1}{2} = 5.80$
 地積 580 m^2

① 160-1 163

② 2 ③

SH 48 年 10 月 18 日 登記

(日本土地測量師会士用紙)

縮 尺 1/300

これは測量図に複製されしもの付を認め 文書面である。
 (正確な測量図は縮尺 1/300 の複製図である)
 令和 7 年 10 月 26 日

整理番号：H32810-2

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 図 面 写

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

提出年月日：平成20年11月14日

これは図面は記載をせよとるやのなやま通一な性可くたろ。
(字種は別な方種は小出出給取給)

角 7 年 2 月 20 日

1203513

建築物図面
各階平面図 2/2

家 族 分 160番1

建築物の所在 下部野木町大字中文字伯山150番地1

附属建物 (番号2)



② 2.41 X 2.44 床 面 積 5.89 ㎡

水 道 表

2.44 X 2.44

2.44 X 2.44 2.44 X 2.44

附属建物 (番号3)



③ 6.10 X 6.19 床 面 積 37.76 ㎡

水 道 表

6.10 X 6.19

6.10 X 6.19 6.10 X 6.19

附属建物 (番号4)



④ 2.31 X 1.21 床 面 積 2.79 ㎡

水 道 表

2.31 X 1.21

2.31 X 1.21 2.31 X 1.21

2.31 X 1.21 2.31 X 1.21

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会)

整理番号：132310-3 (2/2)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 図



1F



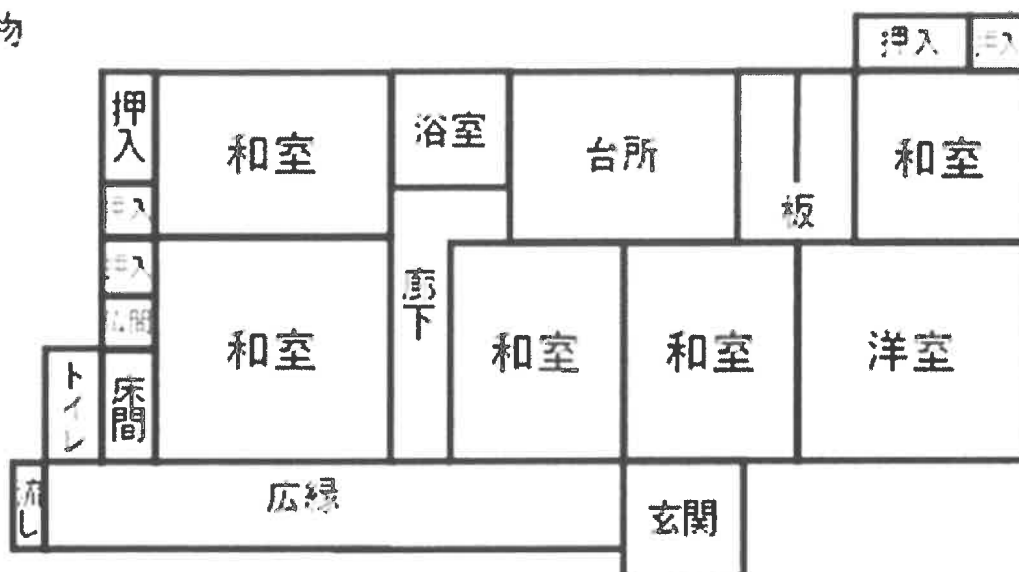
2F



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

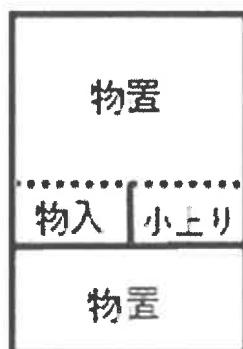
附属建物

符号 1



附属建物

符号 2



附属建物

符号 3



附属建物

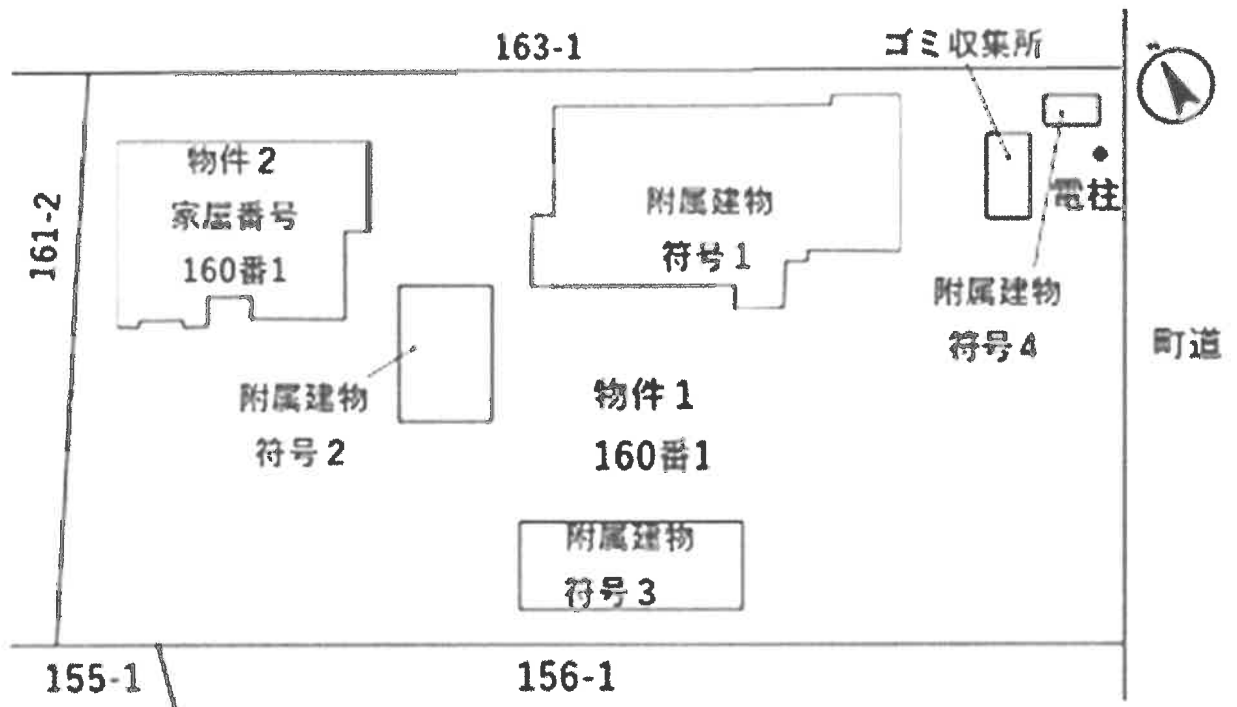
符号 4



ホンフ小屋

本図は概略図の参考図であり、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



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。