

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 1月 9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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月12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）
1～4, 7	14,790,000 11,832,000	一括	2,958,000	135,722	22,457
1	171,000				
2	2,846,000				
3	306,000				
4	172,000				
7	11,295,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--|
| 1 | 所 | 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 | 番 | 1 4 6 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 | 番 | 1 6 4 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 7. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 | 番 | 1 6 4 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3. 0 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 | 番 | 1 6 4 2 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8. 6 0 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 栃木市大平町富田字新町 1 6 4 0 番地 1, 1 6 4 1 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 1 6 4 0 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅・店舗 |

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 116.34平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 1日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

1 不動産の表示

【物件番号1～4, 7】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：物置，構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建，床面積：約11.7平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 7】

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新町 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 番 | 1 6 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 番 | 1 6 4 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3. 0 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 番 | 1 6 4 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8. 6 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 1 6 4 0 番地 1, 1 6 4 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 116.34平方メートル

令和 7年(ケ)第 63号
令和 7年 6月13日受理
(物件1～4, 7)
令和 7年 9月24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 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32. 16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 番 | 1 6 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307. 63 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 番 | 1 6 4 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33. 09 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 |
| | 地 番 | 1 6 4 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18. 60 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 栃木市大平町富田字新町 1 6 4 0 番地 1, 1 6 4 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |



物件目録

構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 116.34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1640番地1		
土地	物件2～4		
現況地目	☒ 宅地（物件2～4） ☐ 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7		
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家族とともに住宅・店舗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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県栃木市大平町富田1640番地1				付近
土地	物件1				
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） ☐ 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 ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	調査は西側市道からの検分に止まった。				
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	栃木市大平町富田字新町1638番地3 (物件1)
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積 (概略)	
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和40年代か50年代 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項	

(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

■接面道路は市道1046号線（幅員8.9m。建築基準法42条1項1号。）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
■所有者	本件建物には私と家族が居住しています。 猫を3匹飼っています。目立った、大きな爪とぎ跡等はないと思います。 事務所部分は個人営業（コメと灯油）の事務所として使用しています。 雨漏り、水漏れ等はないと思います。私の部屋のエアコンが壊れています。 物件1上のプロパンガス庫は私の亡父のBが造りました。昭和40年代か50年代のことだったかと思いますが、はっきりとは覚えていません。 プロパンガス庫も私が相続しました。 昔はプロパン庫として使用していましたが、現在はプロパンガスは取り扱いませんので、物置として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

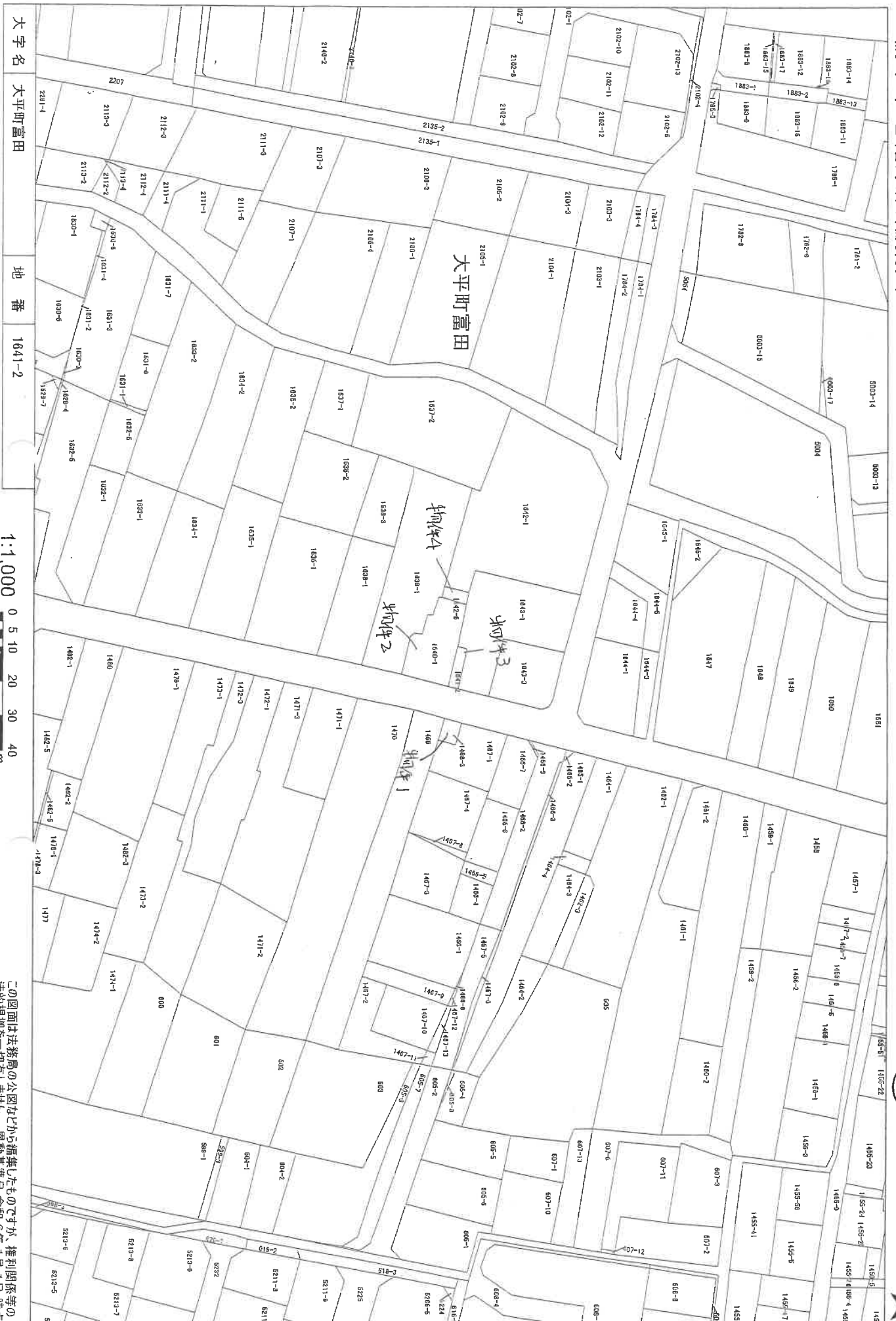
執 行 官 の 意 見

■ 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。

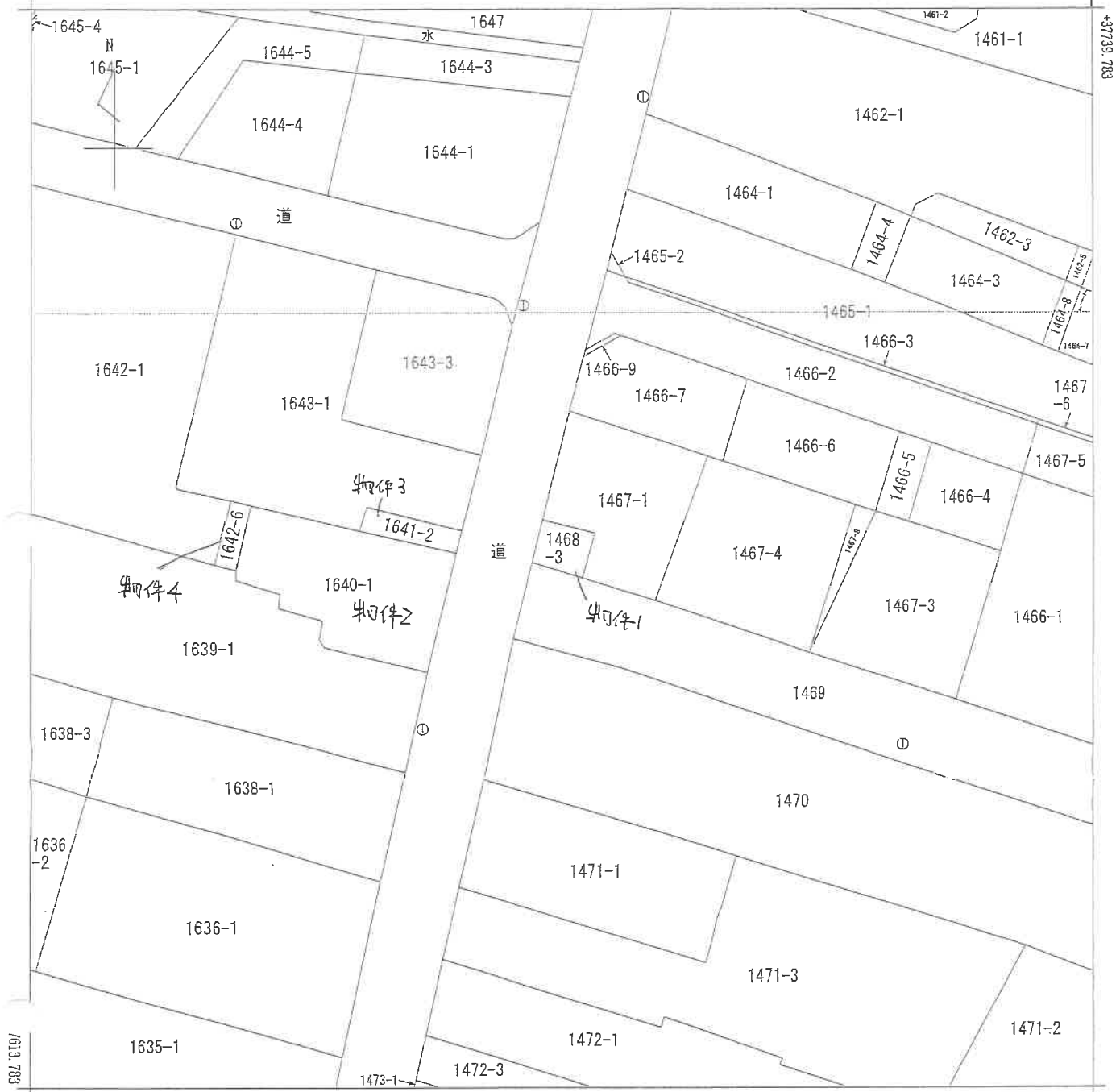
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月17日 (火) 15 : 35 - 15 : 55	栃木市役所	税務課 地番図、間取図調査 農業委員会事務局 物件5, 6 用益権調査
7年 6月17日 (火) 16 : 30 - 16 : 50	物件1 ~ 4, 7 所在地	物件確認、写真撮影、所有者と面談
7年 7月30日 (水) 13 : 00 - 14 : 55	物件1 ~ 4, 7 所在地	建物内外調査、間取図調査、内外写真撮影、所有者から事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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



-12135.016



-12260.016 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大平町富田

請 求 部	所 在					地 番				
	栃木市大平町富田字新町					1468番3				
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 番 号 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 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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。

令和7年5月28日

宇都宮地方方法務局栃木支局

請求番号 38-1

登記官

(1/1)

(// 枚目)

登記年月日：平成29年11月30日

各階平面図

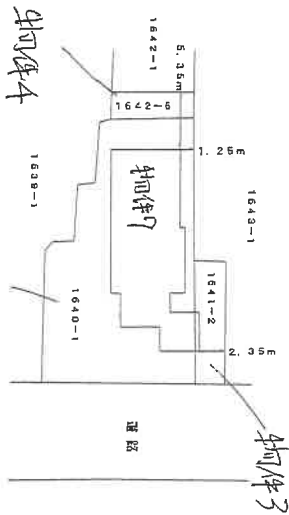
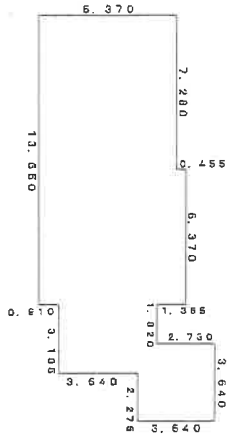
建物図面
各階平面図

家屋番号 1640番1

建物の所在 栃木市大平町雷田字新町1640番地1、1641番地2

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7年5月28日 宇都宮地方裁判所栃木支局

登記官



床面積 116.34 m²

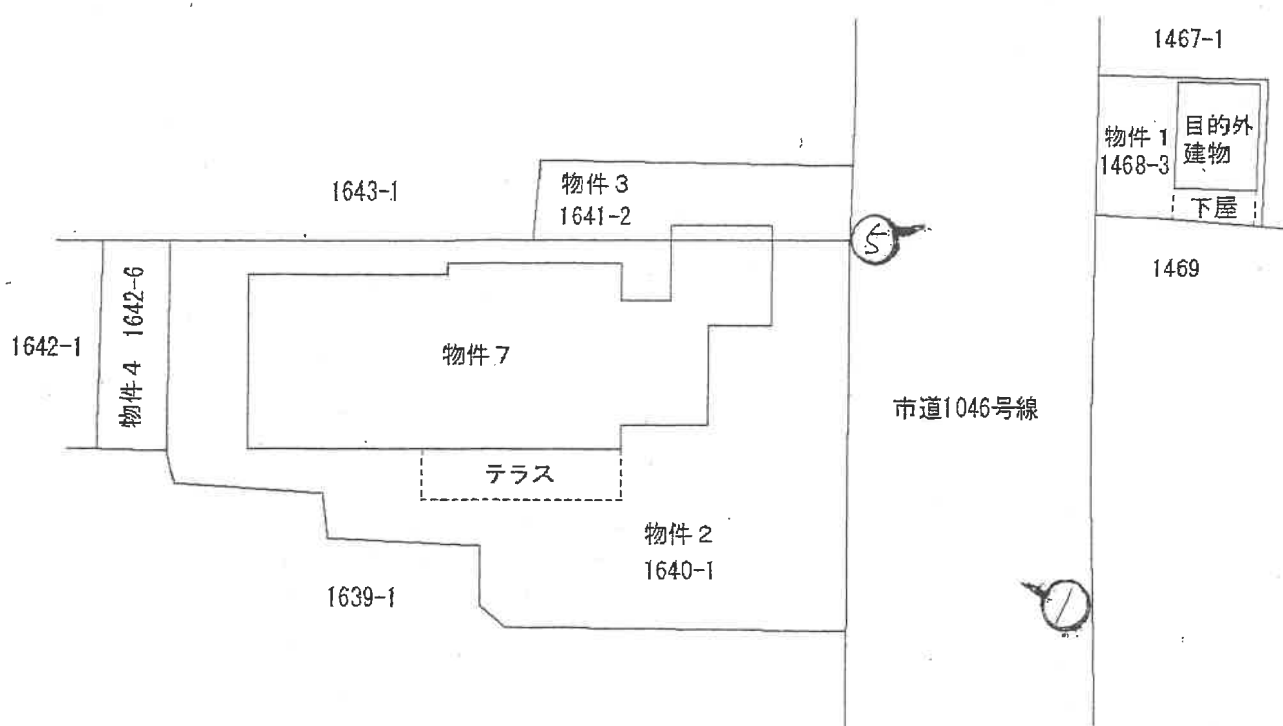
求積表

7.280	×	6.370	=	46.373800
6.370	×	6.828	=	43.476280
1.820	×	4.850	=	8.810000
1.808	×	7.280	=	13.172200
2.278	×	3.640	=	8.291920
				計 116.348060

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
年月日	平成29年11月28日						

土地建物位置関係図

物件 1 から物件 4 及び物件 7



↑
市道1046号線
沿い
方向を
示す



(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 7



(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。

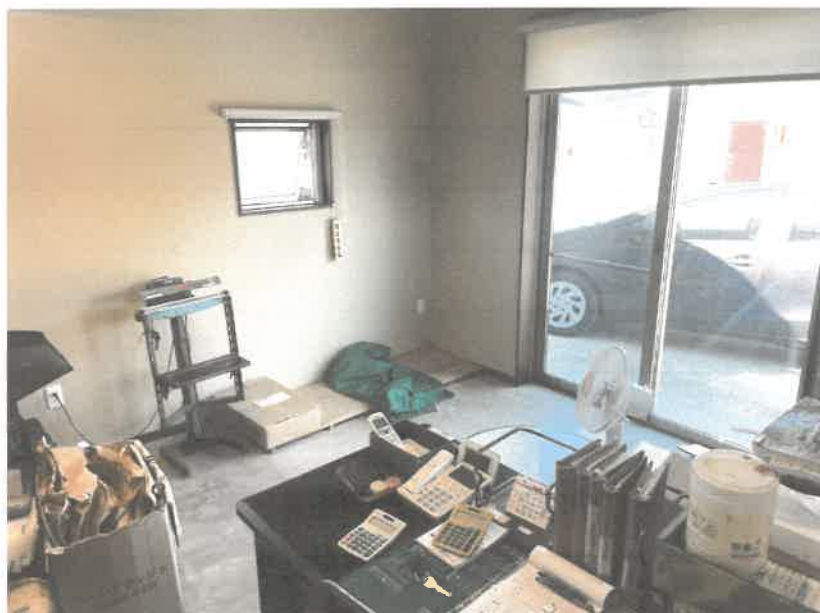


1

物件 7



2



3

(15 枚目)



4



5

目的外建物

物件 1

令和 7年（ケ）第 63号
物件1から物件4及び物件7

令和 7年 6月 9日 受 命

令和 7年 7月30日 現地調査

令和 7年 9月16日 評 価

令和 7年 9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 14,790,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 171,000円
物件2（土地）	金 2,846,000円
物件3（土地）	金 306,000円
物件4（土地）	金 172,000円
物件7（建物）	金 11,295,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件4及び物件7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の内訳価格は目的外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から物件4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	在 栃木市大平町富田字新町 1 4 6 8 番 3 宅地 32.16m ²	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	在 栃木市大平町富田字新町 1 6 4 0 番 1 宅地 307.63m ²	登記簿記載とほぼ同じ
3	所在地 地目 地積	在 栃木市大平町富田字新町 1 6 4 1 番 2 宅地 33.09m ²	登記簿記載とほぼ同じ
4	所在地 地目 地積	在 栃木市大平町富田字新町 1 6 4 2 番 6 宅地 18.60m ²	登記簿記載とほぼ同じ
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 栃木市大平町富田字新町 1 6 4 0 番地 1、1 6 4 1 番地 2 1 6 4 0 番 1 居宅・店舗 木造スレートぶき平家建 116.34m ²	登記簿記載とほぼ同じ
特記事項			
物件 1 の本件土地には下記の未登記の目的外建物が存在している。 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約11.7m²(概測) 現地における概測であるため、専門家による測量を行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, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「新大平下」駅の西方約380m(直線距離)に位置する。 J R 両毛線「大平下」駅の南方約540m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅、店舗兼住宅等が見られる地域である。 鉄道は2路線が利用可能であり、県道11号線にも近い利便性の良好な地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし
画 地 条 件	物件1について 地積 : 32.16㎡(登記簿) 間口 : 約5m(概測) 奥行 : 約6m(概測) 形状 : ほぼ正方形 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 物件2から物件4について 物件2から物件4は一体利用している。 地積 : 359.32㎡(登記簿) 間口 : 約17m(概測) 奥行 : 約27.5m(概測) 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は西側幅員約8.9m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面している。 物件2から物件4は一体として東側幅員約8.9m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の本件土地には未登記の目的外建物が存在している。 物件2から物件4の本件土地は一体として物件7の本件建物の敷地として利用している。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (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	所有者は灯油の販売をしているとのことであるが、灯油貯蔵タンク等は見受けられない。 過去の住宅地図等、官公署での聴取、本件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。
特 記 事 項	物件2から物件4は一体として利用されており、それぞれの境界及び地積について確認することは困難であった。しかしながら、現地での概測及び航空写真による概測を併用することにより、一体としての現況地積は、登記簿の合計数量と大きな乖離がないことを確認した。 栃木市役所文化課にて調査したところ、物件1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、詳細については当該課にて確認が必要である。 物件2から物件4については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとの回答を得た。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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） 平成29年10月19日新築 経過年数 8年 経済的残存耐用年数 17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：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：フローリング、畳等 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：地上1階 現況用途：居宅兼店舗 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通 外観上、重大な損傷は見受けられない。 エアコンが壊れている部屋がある。
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にて調査したところ、本件建物は建築確認 及び完了検査を受けているとの回答を得た。 屋内で猫を3匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4 (土地)

物件1から物件4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	26,700	0.92	32.16	0.80	632,000
2	26,700	0.90	307.63	1.00	7,392,000
3	26,700	0.90	33.09	1.00	795,000
4	26,700	0.90	18.60	1.00	447,000

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
 $29,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/111 \div 26,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：+11

イ 個別格差：物件1 規模小▲5 埋蔵文化財▲3 物件2から物件4 一体の形状▲10

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：物件1 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 物件2から物件4 必要なし。

② 物件7 (建物)

本件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求めた。

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
7	195,000	116.34	0.54	12,251,000

ア 再調達原価：本件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

経過年数8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数17年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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17年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.54

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	632,000	0.45	法定地上権	284,000
2	7,392,000	0.45	法定地上権	3,326,000
3	795,000	0.45	法定地上権	358,000
4	447,000	0.45	法定地上権	201,000

イ 土地利用権等割合：物件1 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。
物件2から物件4 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) 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	632,000	-284,000		0.70	0.70	171,000
2	7,392,000	-3,326,000		1.00	0.70	2,846,000
3	795,000	-358,000		1.00	0.70	306,000
4	447,000	-201,000		1.00	0.70	172,000
7	12,251,000	+3,885,000	1.00	1.00	0.70	11,295,000
一括価格（合計）						14,790,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1 目的外建物の存在▲30 物件2から物件4 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 地価公示価格 栃木-14

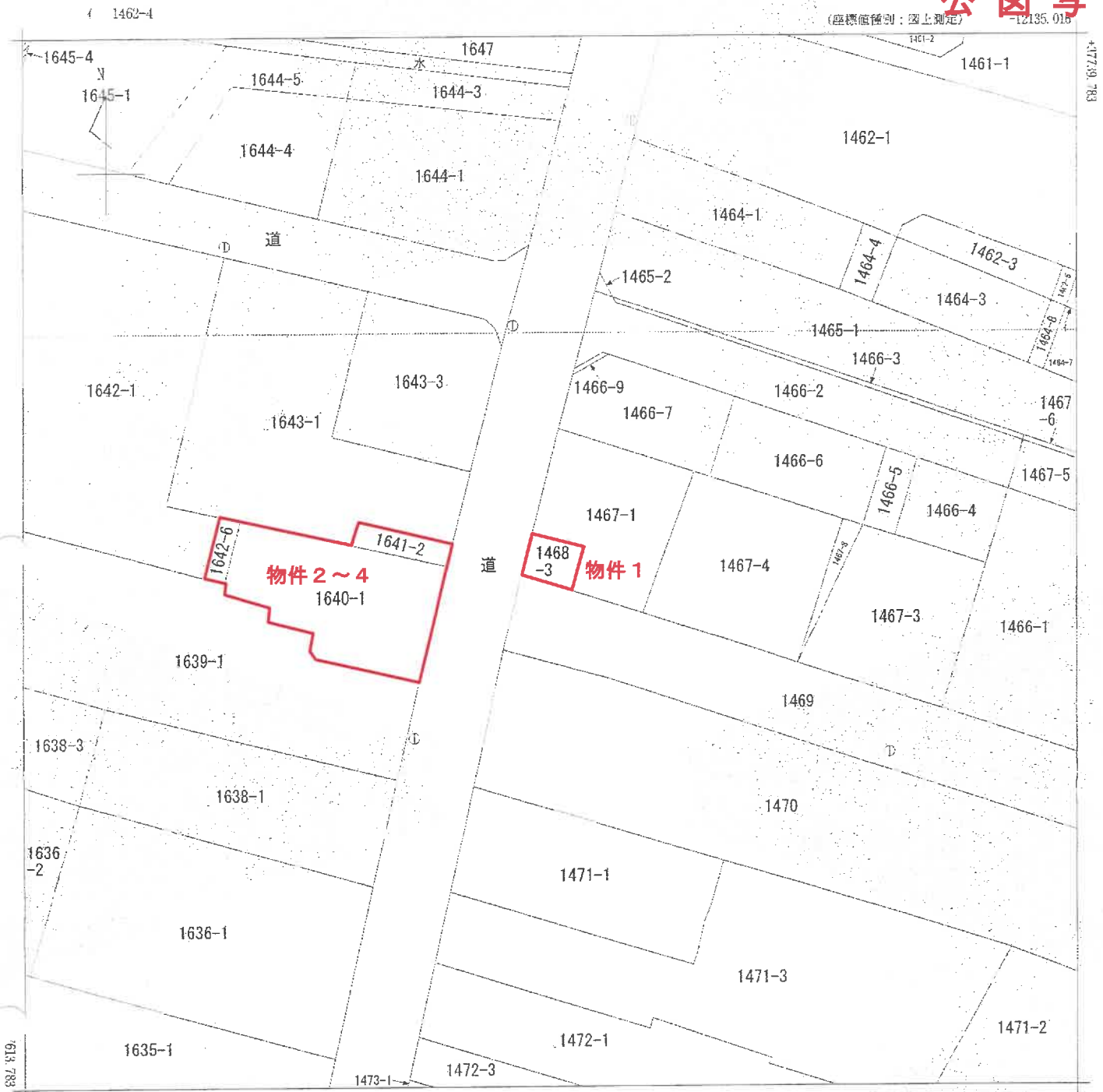
所 在：栃木市太平町富田字竹ノ内599番3外
地 目：宅地
価 格：29,300円／㎡
位 置：東武日光線「新大平下」駅の西方230m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：281㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東6m市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が見られる農地の多い住宅地域

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





(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoku2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大平町富田

請求部	所在	栃木市大平町富田字新町				地番	1468番3			
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 付年月日 (原図)			備考 記項		

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。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年5月28日
宇都宮地方法律局栃木支局
登記官

請求番号：38-1
(1,1)

登記年月日：平成29年11月30日

これは図面に記録されている内容を証明した真面である。
令和7年5月28日 宇都宮地方裁判所栃木支部 登記官

登記官

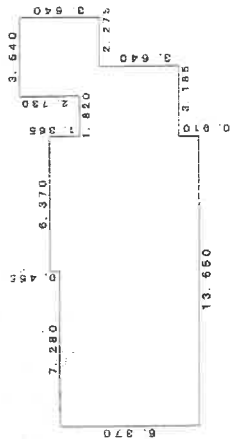
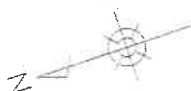
建物図面・各階平面図写 物件7

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面 各階平面図

家屋番号 1640番1

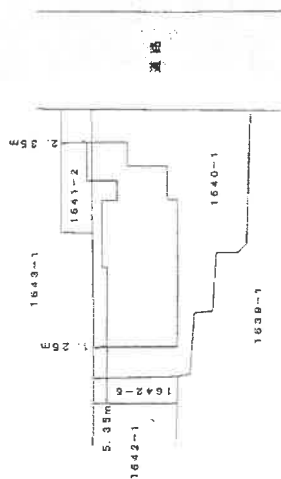
建物の所在 栃木市犬平町雷田字新町1640番地1、1641番地2



求積表

7.280 × 6.370 =	46.373600
6.370 × 6.825 =	43.475250
1.820 × 4.550 =	8.281000
1.365 × 7.280 =	9.932000
2.275 × 3.640 =	8.281000
計	116.348050

床面積 116.34 m²



作成者

作
年
月
日

平成29年11月28日

縮尺

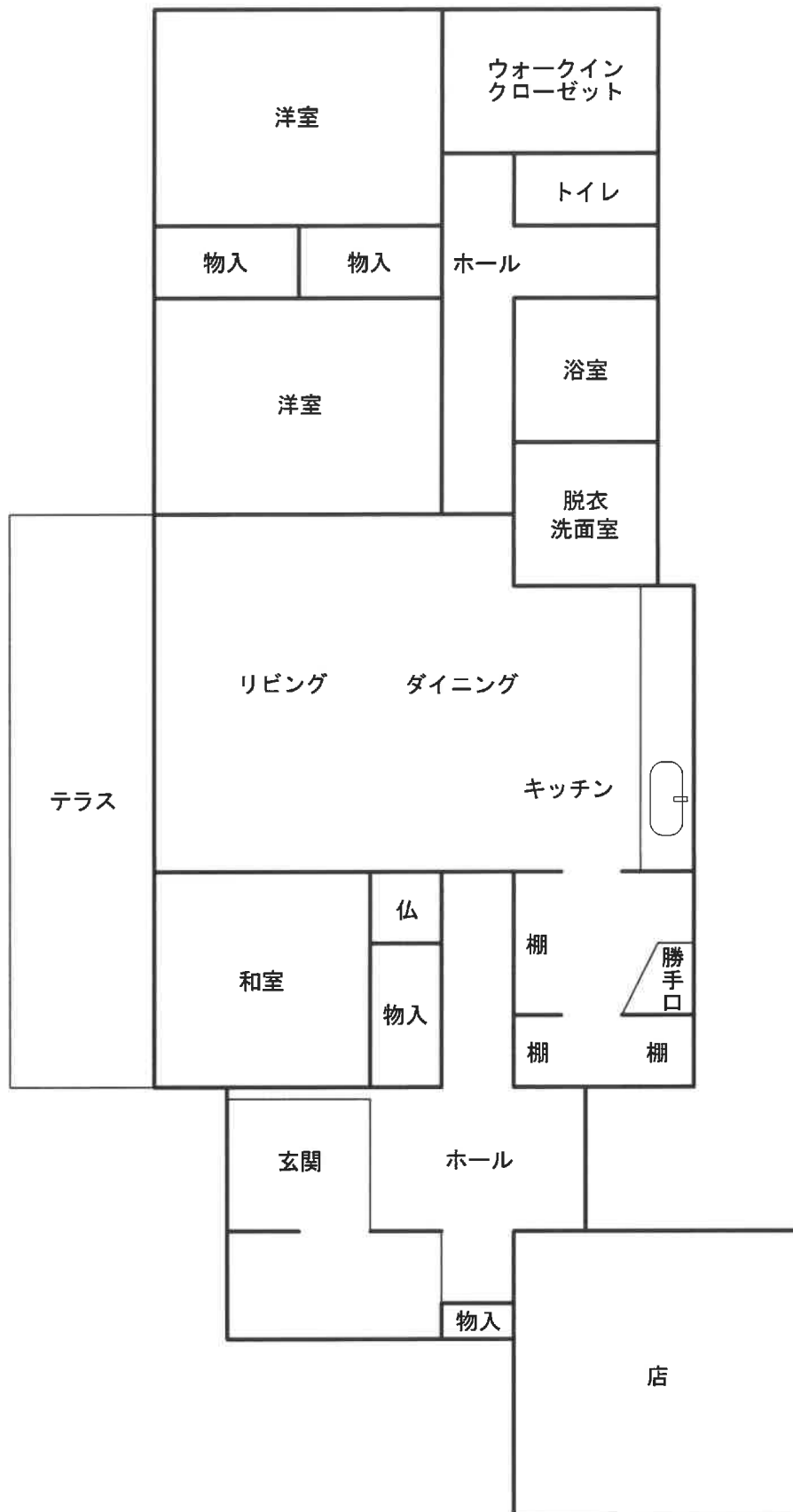
1/250

申請人

縮尺

1/500

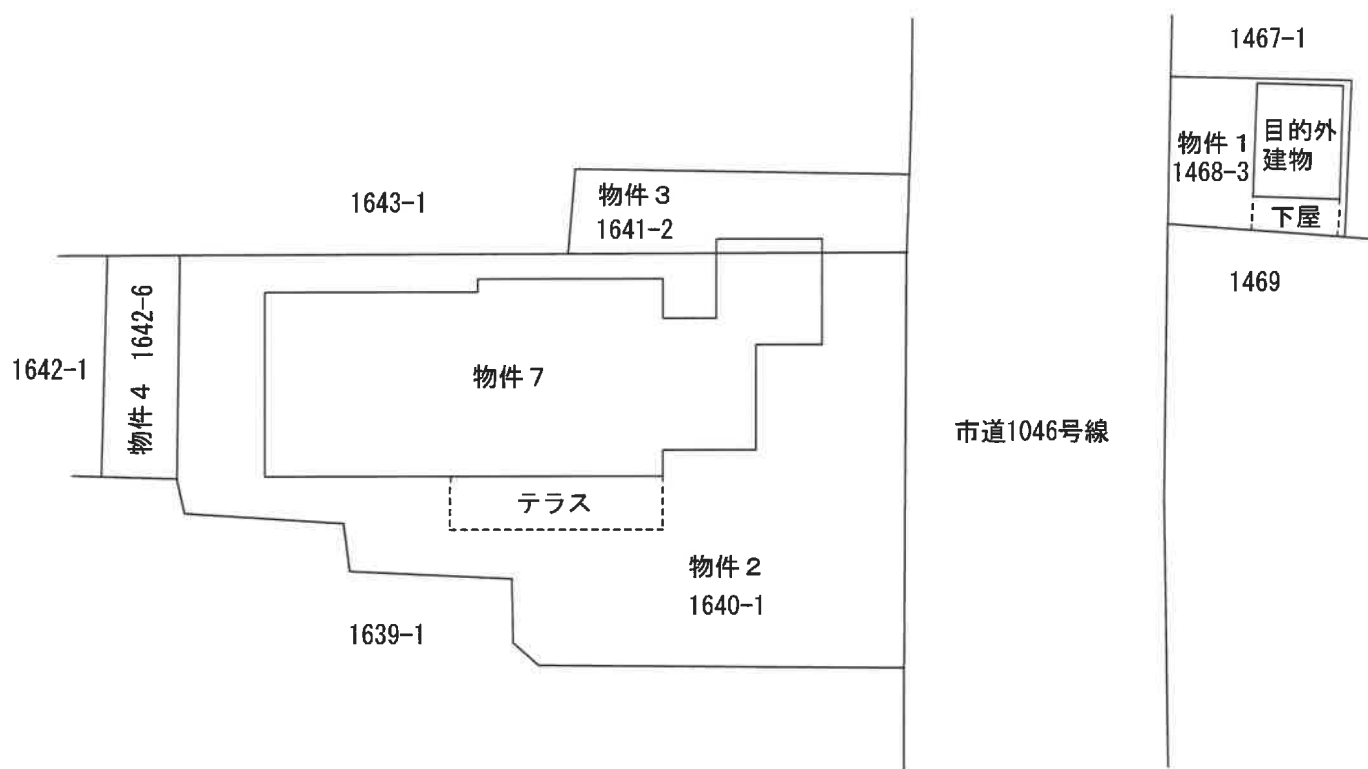
建物間取図 物件 7



(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

物件 1 から物件 4 及び物件 7



(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。