

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 7 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	11, 334, 000 9, 067, 200	一括	2, 266, 800	112, 307	17, 492
1	2, 292, 000				
2	9, 042, 000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 栃木市沼和田町字道心屋敷 |
| | 地 番 | 7 0 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 0 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市沼和田町字道心屋敷 7 0 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 0 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 5 3 . 6 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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, 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 | 栃木市沼和田町字道心屋敷 |
| | 地 番 | 706番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市沼和田町字道心屋敷706番地4 |
| | 家屋 番号 | 706番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 53.61平方メートル |

令和7年(ケ)第97号
令和7年9月29日受理
令和7年11月5日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 | 栃木市沼和田町字道心屋敷 |
| | 地 番 | 706 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.36 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市沼和田町字道心屋敷 706 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 706 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.45 平方メートル
2 階 53.61 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県栃木市沼和田町25番7-2号	
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	本土地上に簡易物置がある	
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：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	1 本件建物は、所有者である夫や家族と共に、居宅として使用しています。 2 本件建物の屋根に太陽光発電パネルがありますが、建物建築後の平成29年8月4日に、夫（所有者）名義で設置工事契約を結びました。ローンの残債務があります。 3 令和2年6月11日に、蓄電池の設置契約も夫（所有者）名義で結びました。こちらも、ローンの残債務があります。

(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 現況及び前記利害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 物件1土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が居宅として使用している。
- 3 物件1土地上に簡易物置(動産)がある。
- 4 物件1土地の東側に、幅員約6mの市道(11414号線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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
R 7 年10月7日 (火) 12 : 30 - 12 : 40	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 所有者不在のため、催告書をポストに投函
R 7 年10月7日 (火) 12 : 55 - 13 : 10	栃木市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R 7 年10月14日 (火)	当庁	所有者と電話 (現況調査日を調整)
R 7 年10月28日 (火) 10 : 55 - 11 : 25	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者の妻と面談

(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

公園写し



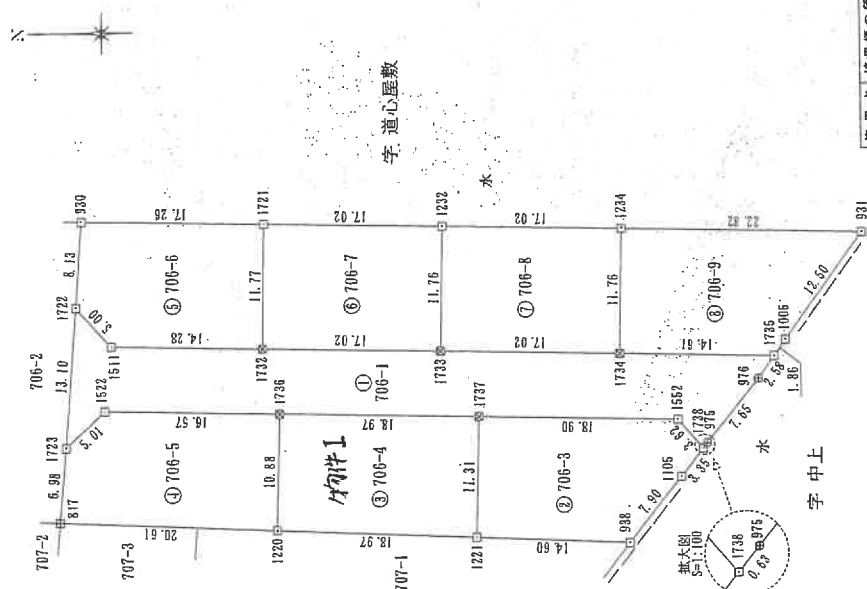
沼和田町

請求部	所在地	栃木市沼和田町字道心屋敷				地番	706番4		
出力縮	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				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

(6枚目)

圖量測地

地番	706-1 706-3~9
土地の所在	栃木市沼和田町

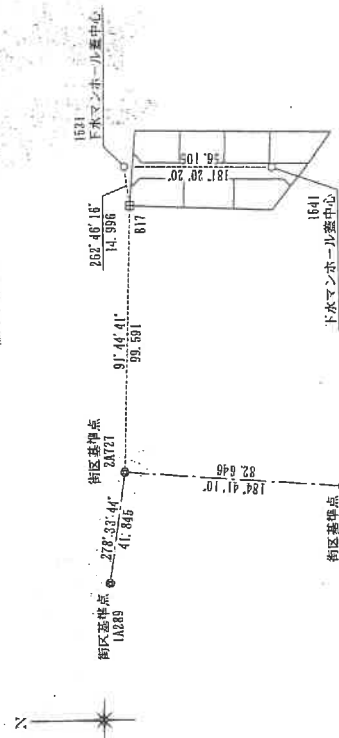


境界点	境界線の傾斜
田	コンクリート杭
図	ブラスチック杭
口	金 国 標
田	計 算 点

湖地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
測距年月日	平成27年3月10日

人請申

縮尺 1/500



恒久的地物座標リスト

NO.	X	Y	備考
1A288	40795.421	-8876.546	街区基準点
2A727	40789.191	-8834.189	街区基準点
2A728	40706.821	-8840.921	街区基準点
1B31	40728.048	-8717.747	下水マンホール盛中心
1B41	40731.950	-8721.958	下水マンホール盛中心

作者

 $(1/2)$

請求番号: 31-1

(7枚目)

（金部宮地方務局 栃木支局管轄）
令和7年10月31日
宇部宮地方務局

登記官

（多枚田）

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

地積測量図

706-1
706-3~9

番

土地の所在
栃木市沼和田字道心屋敷

座標求積表

④ 地番 706-5	NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
	817	40765.159	-8734.824	-20.020	174863.712480
	1220	40765.575	-8735.603	-20.853	152155.529359
	1786	40765.306	-8724.730	16.294	-142160.750620
	1522	40781.870	-8724.317	20.280	-177019.391930
	1723	40785.598	-8727.663	4.289	-37432.945607
					420.812682
					210.3063410
					210.30
					㎡
⑤ 地番 706-6	NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
	1722	40784.540	-8714.505	-2.690	23442.287450
	1511	40781.195	-8718.326	-17.520	163616.904120
	1732	40755.920	-8718.587	-14.567	127005.113529
	1721	40766.829	-8706.925	15.965	-147712.982525
	980	40783.885	-8706.497	17.912	-165850.774524
					400.648210
					200.2741050
					200.27
					㎡
⑥ 地番 706-7	NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
	1732	40765.920	-8718.587	-15.721	145755.165327
	1733	40749.907	-8719.108	-17.305	150884.163340
	1232	40749.615	-8707.348	16.721	-145595.655908
	1721	40766.628	-8706.925	17.305	-150673.337125
					400.426234
					200.2131170
					200.21
					㎡
⑦ 地番 706-8	NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
	1733	40749.907	-8719.108	-16.727	145844.615315
	1734	40732.888	-8719.530	-17.311	150943.765630
	1234	40732.598	-8707.771	16.727	-145954.825517
	1232	40749.615	-8707.348	17.311	-150782.901228
					400.515601
					200.2583005
					200.25
					㎡
⑧ 地番 706-9	NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
	1734	40732.888	-8719.530	-14.316	124820.073950
	1735	40718.261	-8719.903	-16.708	136554.796513
	1005	40717.182	-8718.408	-8.501	73115.166409
	981	40709.790	-8706.937	15.414	-134220.302558
	1234	40732.598	-8707.771	23.108	-201203.172259
					-446.576030
					-226.2880459
					-226.28
					㎡

作成者

申請人

縮尺

座標求積表

① 地番 706-1	NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
	1723	40785.598	-8727.663	-2.670	23302.860210
	1522	40781.870	-8724.317	-20.280	177019.391930
	1736	40765.306	-8724.730	-35.525	309946.933250
	1737	40745.345	-8725.201	-37.852	330268.908252
	1522	40727.454	-8725.567	-21.254	165717.096429
	1738	40725.081	-8728.385	-2.786	24317.250010
	978	40724.889	-8727.889	-5.252	45838.873028
	976	40719.809	-8721.883	-6.387	55707.305421
	1735	40718.281	-8719.903	13.079	-14047.611337
	1734	40732.888	-8715.530	31.628	-275763.655780
	1733	40749.907	-8719.108	34.032	-286728.639456
	1732	40766.920	-8718.687	31.288	-272790.278556
	1611	40781.195	-8718.326	17.620	-153616.904120
	1732	40784.540	-8714.505	4.401	-38352.875605
					811.638975
					405.9194875
					406.91
					㎡

② 地番 706-3

NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
1221	40746.628	-8736.504	-14.299	124323.270099
988	40732.046	-8737.197	-19.487	170261.757939
1105	40727.139	-8731.007	-8.086	80865.083896
1738	40723.061	-8728.385	0.316	-7249.441275
1652	40727.454	-8725.567	21.284	-185717.056428
1737	40746.345	-8725.201	19.172	-167278.653972
				425.031255
				212.5106275
				212.51
				㎡

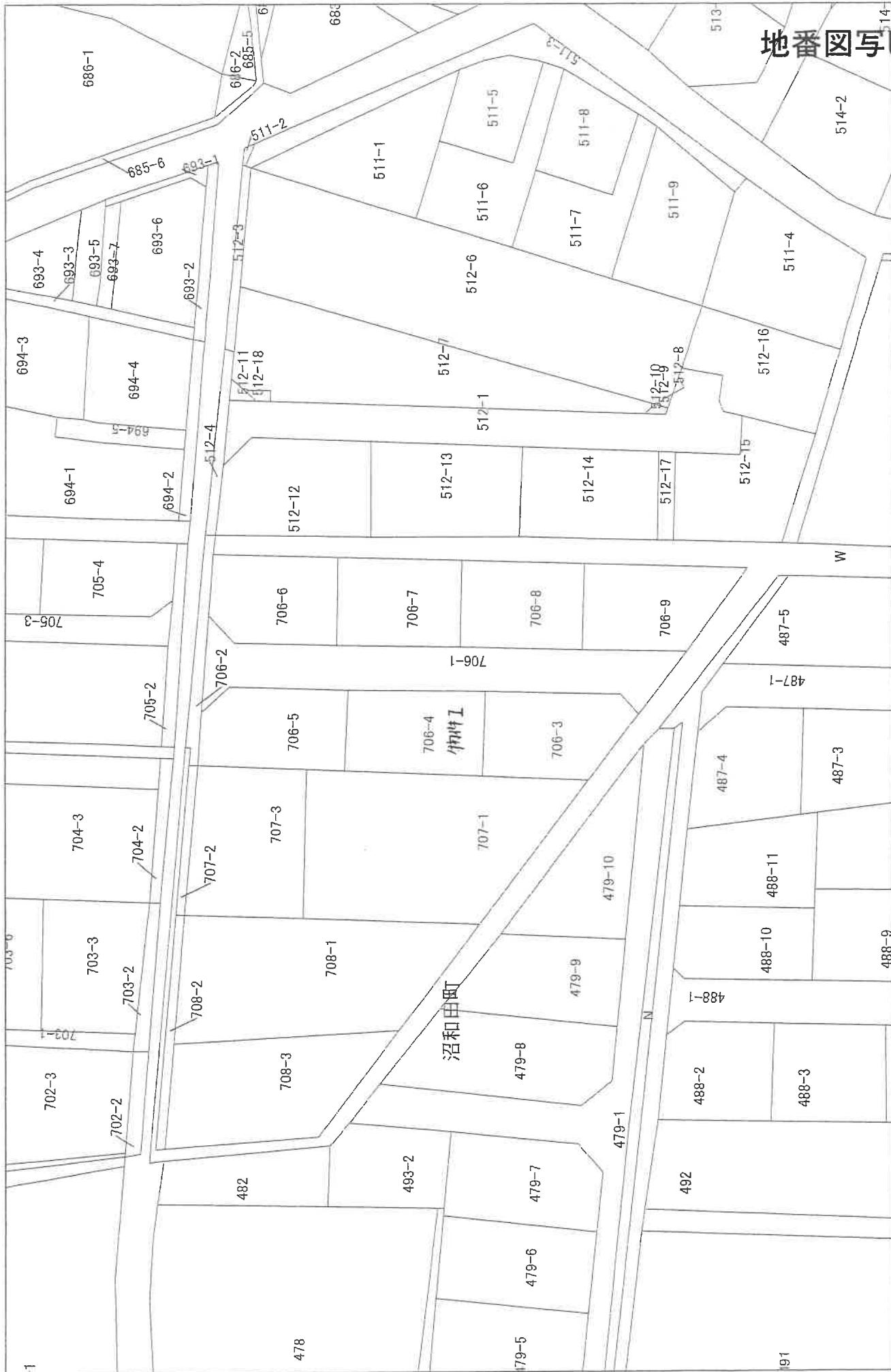
③ 地番 706-4

NO	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
1220	40765.575	-8735.603	-15.580	153731.064010
1221	40746.628	-8736.504	-19.231	168031.708424
1737	40746.345	-8725.201	18.680	-162986.764680
1736	40765.306	-8724.730	19.231	-187785.282580
				420.735154
				210.3675770
				210.36
				㎡

栃木市地籍集成編纂図

令和7年10月7日

写



(9枚目)

大字名 沼和田町 地番 706-1 1:500 0 4.5 9 18 27 36 m

この図面は法務局の公図などから編纂したものです。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

登記年月日：平成29年6月22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。

(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)

令和7年8月26日

宇都宮地方方法務局

登記官

(10枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

建物図面図

706-4

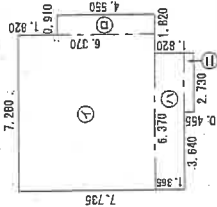
家屋番号

建物の所在
栃木市沼和田町字道心屋敷706番地4

各階平面図

物件乙

1階

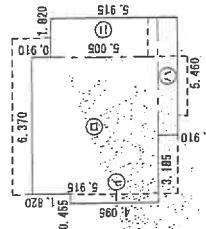


求積表

①	7.280 × 6.370	=	46.373600
②	0.910 × 4.550	=	4.140500
③	6.370 × 1.365	=	8.695050
④	2.730 × 0.465	=	1.242150
計			60.451300

床面積 60.45 m²

2階



求積表

①	6.370 × 4.095	=	26.086650
②	6.370 × 6.915	=	44.058225
③	5.460 × 0.910	=	4.968600
④	1.820 × 5.005	=	9.109100
計			84.162575

床面積 84.16 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

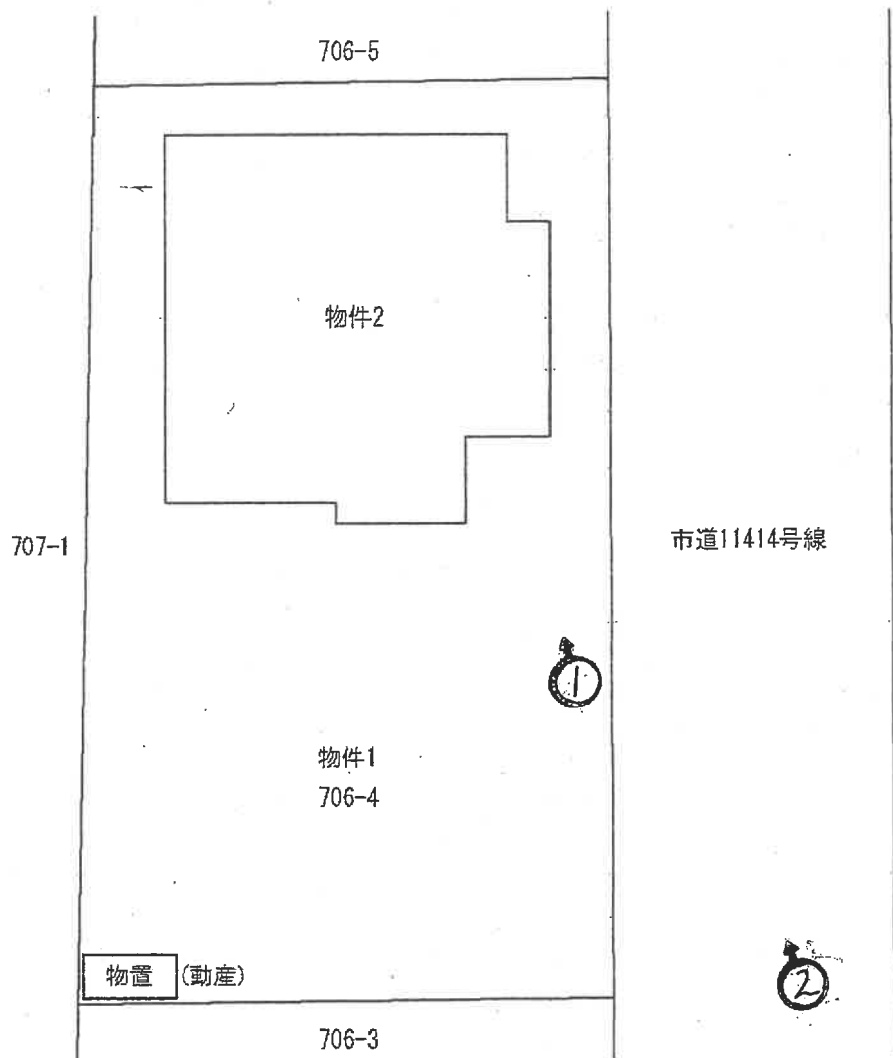
縮尺

1/500

請求番号：18-2

土地建物位置関係図

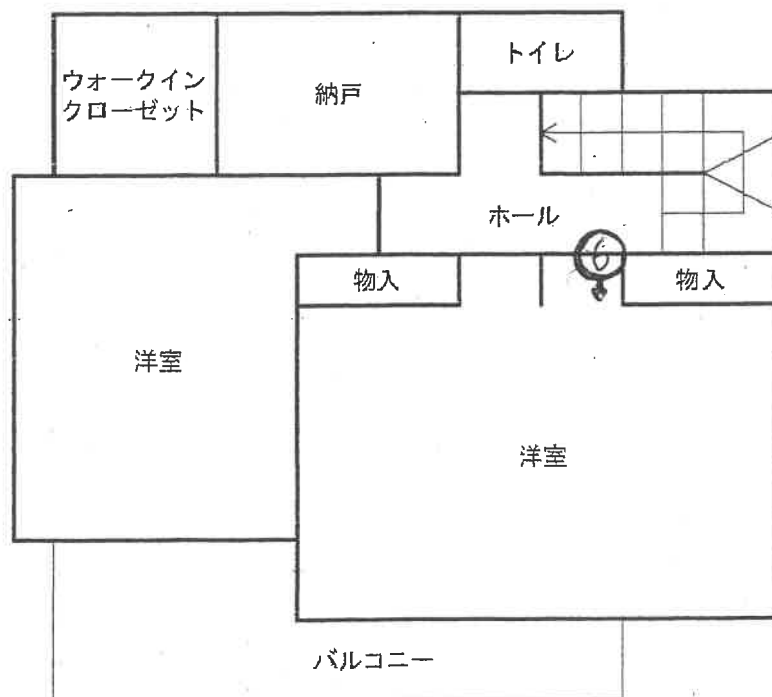
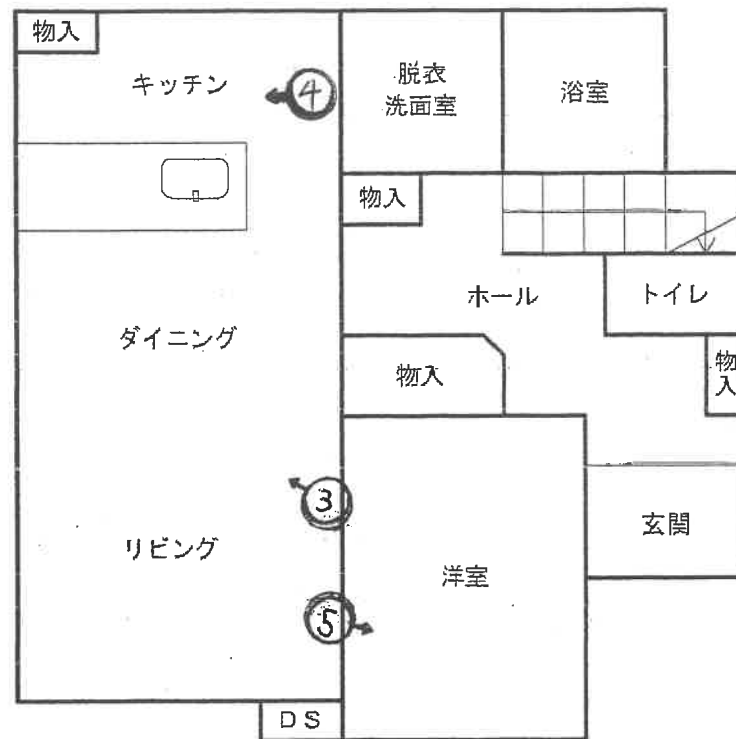
←○ 写真撮影位置・方向



(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 2



(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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 97号
令和 7年 9月18日 受 命
令和 7年10月28日 現地調査
令和 7年11月 4日 評 価
令和 7年11月 6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 11,334,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,292,000円
物件2（建物）	金 9,042,000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	栃木市沼和田町字道心屋敷 706番4 宅地 210.36㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市沼和田町字道心屋敷 706番地4 706番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 60.45㎡ 2階 53.61㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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 両毛線及び東武日光線「栃木」駅の南東方約630m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	最寄駅に比較的近い戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 210.36㎡(登記簿) 間口 : 約18.9m(地積測量図) 奥行 : 約10.8m～約11.3m(地積測量図) 形状 : 長方形 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	
接面道路の状況	東側: 幅員約6m舗装市道(建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件1の本件土地には物件2の本件建物、動産である物置が存在している。	
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	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	栃木市役所文化課にて調査したところ、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2）

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28年12月16日 新築 経過年数 9年 経済的残存耐用年数 16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 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：フローリング等 設 備：電気、給排水、エコキュート、太陽光発電パネル、蓄電池等
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2階 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 室内の壁に汚れやひび割れ、ビニールクロスの継ぎ目等が見られるが、重大な損傷は見受けられない。 関係人に聴取したところ、設備に重大な不具合はないとの回答を得た。
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。 オール電化住宅である。 関係人に聴取したところ、太陽光発電パネルは建物建築後の平成29年8月4日に設置工事の契約を結び、蓄電池は令和2年6月11日に設置工事の契約を結び、ローンの残債務がそれぞれあるとの回答を得た。 太陽光発電パネル及び蓄電池については、ローン会社に所有権が留保されているか不明であるため、本件評価に含めないものとする。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	28,300	1.00	210.36	1.00	5,953,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/96 \approx 28,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲4

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件2（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
2	176,000	114.06	0.51	10,238,000

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9年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数16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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年})\} \times (1-\text{観察減価}20\%) \approx 0.51$$

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	5,953,000	0.45	法定地上権	2,679,000

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	5,953,000	-2,679,000		1.00	0.70	2,292,000
2	10,238,000	+2,679,000	1.00	1.00	0.70	9,042,000
一括価格（合計）						11,334,000

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

地価調査価格 栃木(県)-10

所 在 : 栃木市沼和田町字赤津台497番3外

地 目 : 宅地

価 格 : 27,200円/㎡

位 置 : 「栃木」駅 1km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 275㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北4m市道

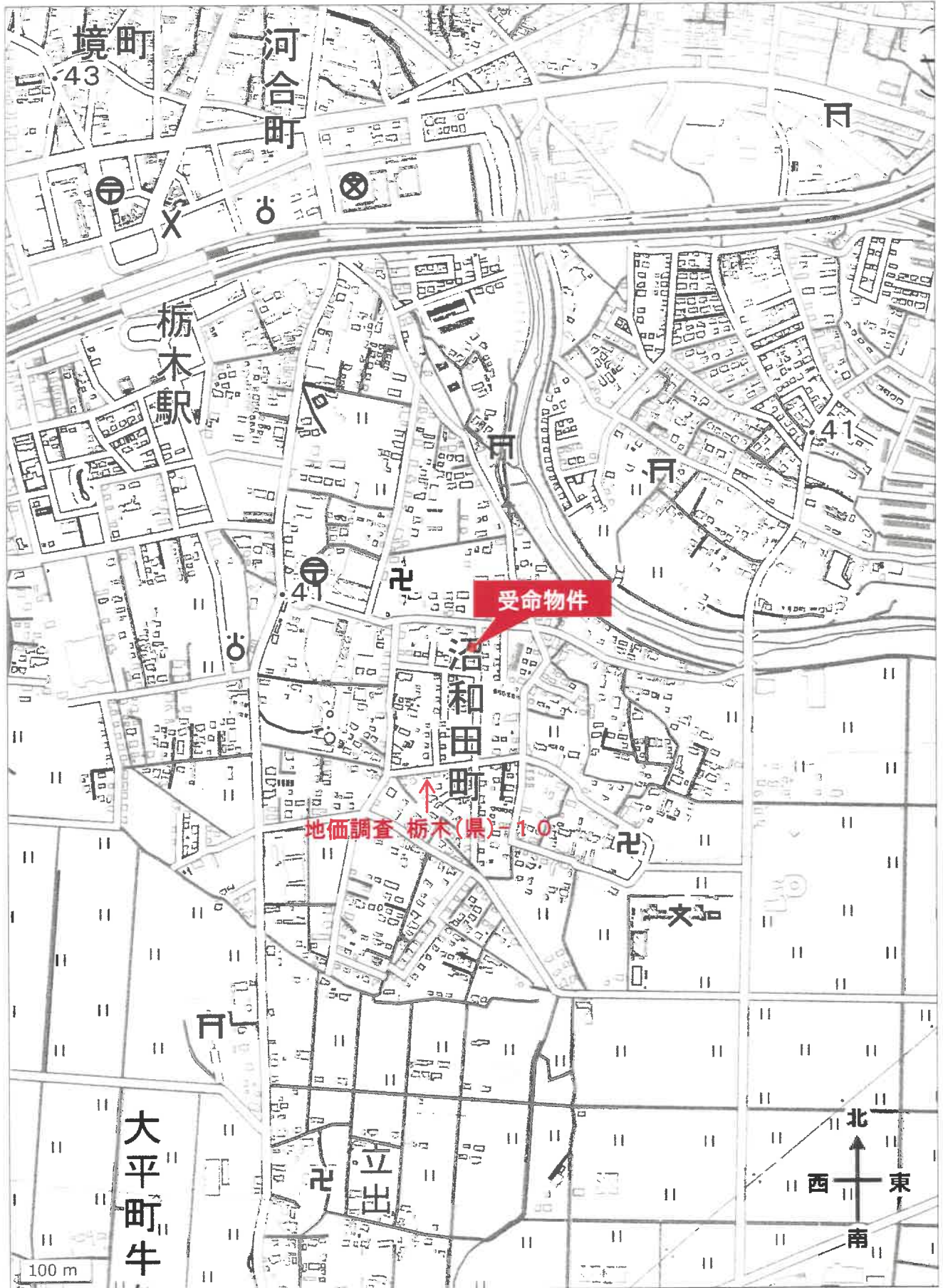
用途指定等 : 市街化区域 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅の中に農家住宅も見られる既成住宅地域

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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



511-8



(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。

地番
区域見出

沼和田町

請 求 分	所 在	栃木市沼和田町字道心屋敷					地 番	706番4		
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)				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。

(宇都宮地方務局栃木支局管轄)

令和7年8月26日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成27年3月25日

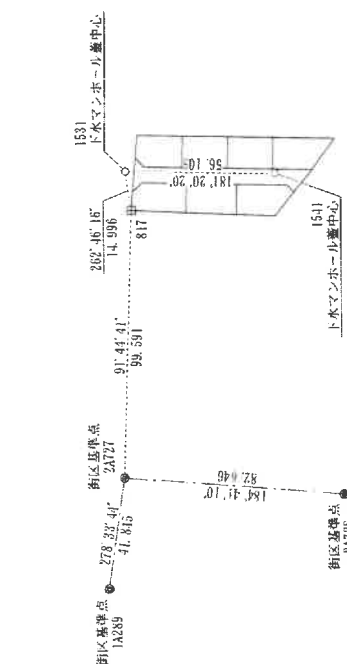
地積測量図

706-1
706-3～-9

土地の所在
栃木市沼和田町字道心屋敷

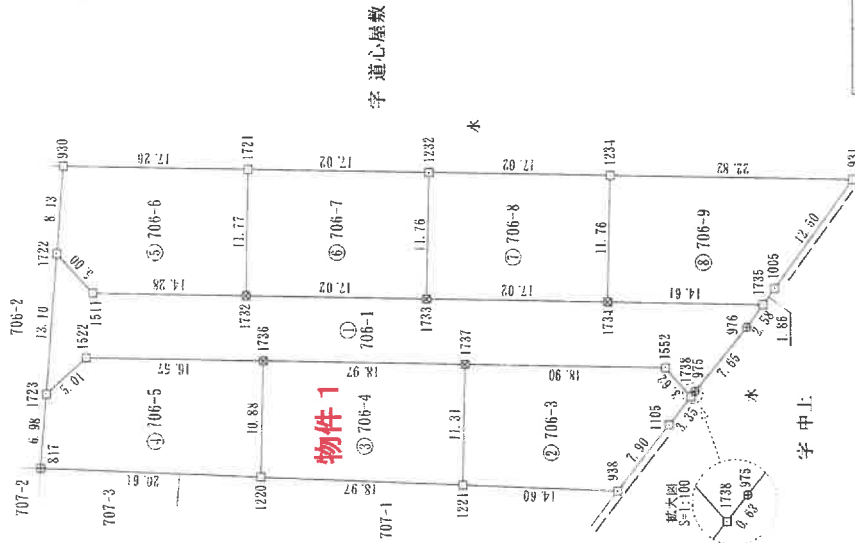
恒久地物位置図

縮尺1:2,000



恒久的地物座標リスト

N.O	X	Y	備考
1A289	40785.421	-8815.548	街区基準点
2A727	40789.181	-8834.169	街区基準点
2A728	40786.821	-8840.921	街区基準点
1531	40788.046	-8719.747	下水マンホール蓋中心
1541	40733.956	-8721.058	下水マンホール蓋中心



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
口	金属杭
田	測量点

縮尺 1/500

測量系	世界測地系 (測地成果2011)
縮尺	1:500
測量年月日	平成27年3月10日

申請人

作成者

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

706-1
706-3~9

地番

土地の所在 栃木市沼和田町字道心屋敷

座標求積表

④ 地番 706-5

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
817	40786.159	-8734.624	-20.020	174867.172480
1220	40765.576	-8735.603	-20.853	182163.929359
1736	40765.306	-8724.730	16.294	-142180.750920
1522	40781.870	-8724.317	20.290	-177016.391930
1723	40765.596	-8727.653	4.289	-37432.946607
		倍面積		420.612692
		面地積		210.3063410
		地		210.30 m ²

⑤ 地番 706-6

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
1722	40784.540	-8714.605	-2.690	23432.287450
1511	40781.195	-8718.326	-17.620	163616.904120
1732	40766.920	-8718.687	14.567	-127005.113529
1721	40766.628	-8706.925	16.965	-147712.982625
930	40783.865	-8706.497	17.912	-156950.174264
		倍面積		400.548210
		面地積		200.2741050
		地		200.27 m ²

⑥ 地番 706-7

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
1732	40766.920	-8718.687	-16.721	145785.165327
1733	40749.907	-8719.108	-17.305	150884.183940
1232	40749.615	-8707.348	16.721	-145595.555908
1731	40766.628	-8706.925	17.305	-150673.337125
		倍面積		400.426234
		面地積		200.2131170
		地		200.21 m ²

⑦ 地番 706-8

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
1733	40749.907	-8719.108	-16.727	146844.519516
1734	40732.688	-8719.530	-17.311	150943.783820
1234	40732.596	-8707.771	16.727	-146654.885617
1232	40749.615	-8707.348	17.311	-150792.901928
		倍面積		400.516601
		面地積		200.2583005
		地		200.25 m ²

⑧ 地番 706-9

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
1734	40732.688	-8719.530	-16.315	124820.071950
1735	40718.281	-8719.903	-15.706	136954.796518
1005	40717.182	-8718.408	-8.501	74115.186408
931	40709.780	-8708.337	15.414	-134230.306518
1234	40732.688	-8707.771	23.108	-201219.172288
		倍面積		440.675090
		面地積		220.2880450
		地		220.28 m ²

座標求積表

① 地番 706-1

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
1723	40765.596	-8727.653	-2.670	23302.860210
1522	40781.870	-8724.317	-20.290	177016.391930
1736	40765.306	-8724.730	-35.525	309946.033250
1737	40746.345	-8725.201	-37.852	390266.309252
1552	40727.454	-8726.567	-21.284	185717.056428
1738	40725.061	-8728.385	-2.786	24317.280610
976	40724.668	-8727.889	-5.252	45836.873028
976	40719.809	-8721.983	-6.387	55707.305421
1735	40718.281	-8719.903	13.079	114047.611337
1734	40732.688	-8718.530	31.626	275763.855780
1733	40749.907	-8719.108	34.032	298728.683456
1732	40766.920	-8718.687	31.288	272790.278856
1511	40781.195	-8718.326	17.820	153616.904120
1722	40784.540	-8714.605	4.401	38352.978805
		倍面積		811.936975
		面地積		405.9194875
		地		405.91 m ²

② 地番 706-3

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
1221	40746.626	-8736.504	14.299	-124923.270696
938	40732.046	-8737.187	-19.487	170261.757939
1105	40727.139	-8731.907	-6.985	60986.083895
1738	40725.061	-8728.385	0.315	-2749.441275
1552	40727.454	-8725.667	21.284	-185717.056428
1737	40746.345	-8726.501	19.172	-167279.553572
		倍面積		425.021255
		面地積		212.5106275
		地		212.51 m ²

③ 地番 706-4

NO	X	Y	$X_{n-1}-X_n$	$Y_n(X_n-X_{n-1})$
1220	40765.576	-8735.603	-18.680	163181.064040
1221	40746.626	-8736.504	19.231	-168011.708424
1737	40746.345	-8725.201	18.680	-162886.754680
1736	40765.306	-8724.730	19.231	-167785.282630
		倍面積		420.735154
		面地積		210.3675770
		地		210.36 m ²

物件1

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：平成29年6月22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。
(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)
令和7年8月26日 宇都宮地方方法務局

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：18-2

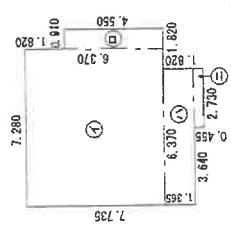
建物図面
各階平面図

家屋番号 706-4

建物の所在 栃木市沼和田町字道心屋敷706番地4

各階平面図

1階

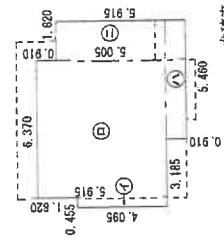


求積表

①	7.280 × 6.370	=	46.373600
②	0.910 × 4.550	=	4.140500
③	6.370 × 1.365	=	8.696050
④	2.730 × 0.455	=	1.242150
計			60.451300

床面積 60.45 ㎡

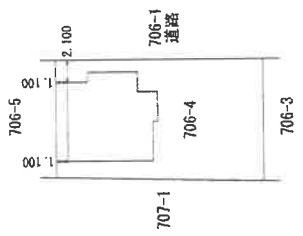
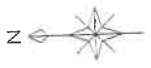
2階



求積表

①	0.455 × 4.095	=	1.863225
②	6.370 × 5.915	=	37.678550
③	5.460 × 0.910	=	4.968600
④	1.820 × 5.005	=	9.109100
計			53.619475

床面積 53.61 ㎡



作成者

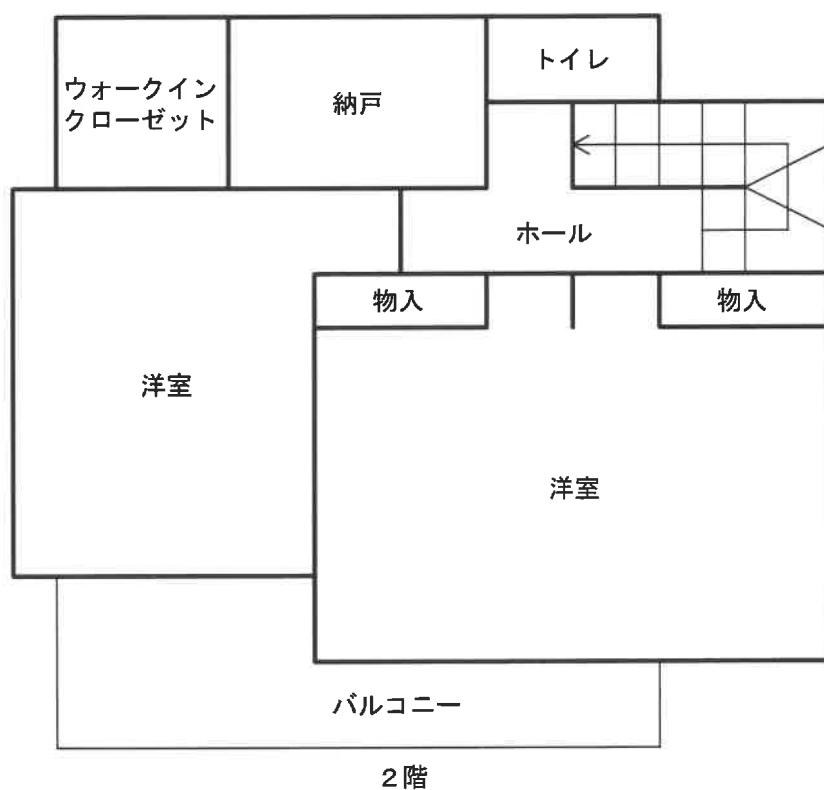
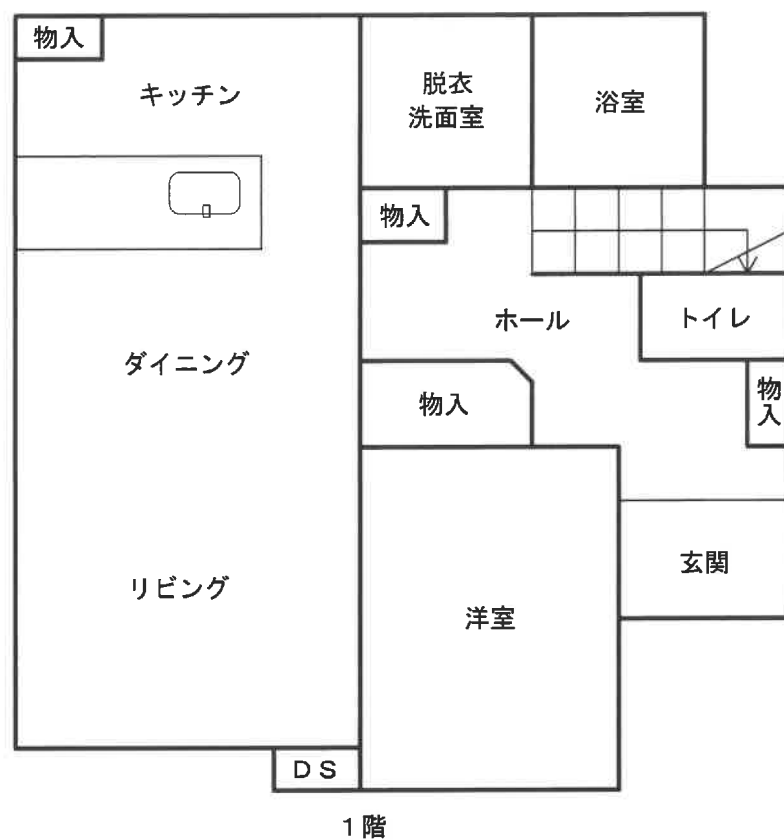
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

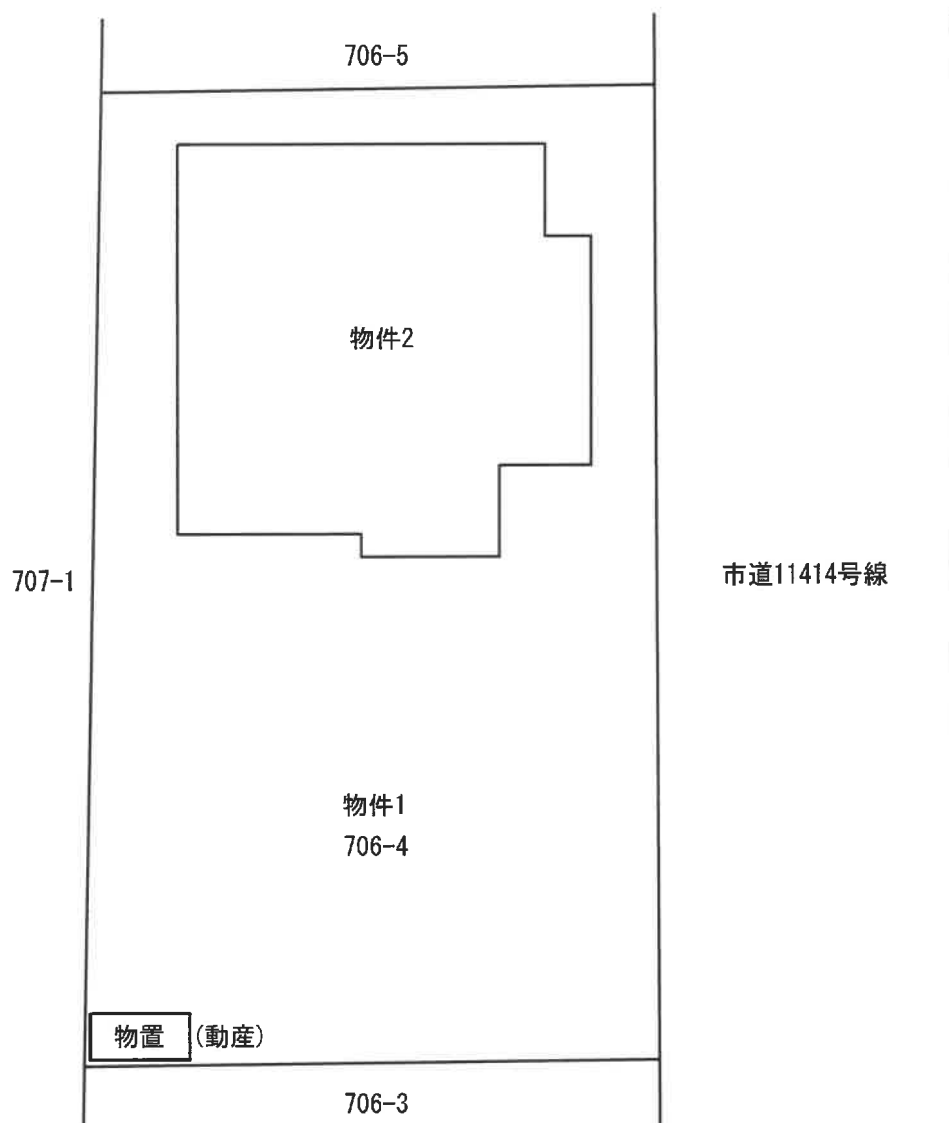
建物間取図

物件 2



(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



(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。