

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 4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 2月25日から 令和 8年 3月 4日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 3月10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 3月27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 8年 3月11日 午前10時00分から 令和 8年 3月13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 8年 2月 4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）
1～4	12,045,000 9,636,000	一括	2,409,000	141,777	0
1	26,000				
2	3,006,000				
3	534,000				
4	8,479,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 小山市大字福良字田川端
 地 番 4 3 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6. 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小山市大字福良字田川端
 地 番 4 3 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 7 2. 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1
 家屋 番号 4 3 5 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 6 4. 8 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1
 家屋 番号 4 3 5 番 1 の 2
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 110.96平方メートル
 2階 109.30平方メートル

所有者 有限会社カーズ・孝

物 件 明 細 書

令和 7年11月21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】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者有限会社カーズ・孝及びAが占有している。

Aは本件所有者会社の代表者である。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 小山市大字福良字田川端
 地 番 4 3 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6. 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小山市大字福良字田川端
 地 番 4 3 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 7 2. 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1
 家屋 番号 4 3 5 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 6 4. 8 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1
 家屋 番号 4 3 5 番 1 の 2
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 110.96平方メートル
 2階 109.30平方メートル

所有者 有限会社カーズ・孝

令和7年(ケ)第 31号
令和7年 4月16日受理
令和7年11月10日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(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 小山市大字福良字田川端
地 番 4 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 6. 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小山市大字福良字田川端
地 番 4 3 5 番 1
地 目 宅地
地 積 7 7 2. 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1
家屋 番号 4 3 5 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 6 4. 8 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1
家屋 番号 4 3 5 番 1 の 2
種 類 事務所・居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 110.96平方メートル
 2階 109.30平方メートル

所有者 有限会社カーズ・孝

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字福良435番地1		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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 ☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に4枚目記載の建物を所有し、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	☒ 本土地上に東京電力管理にかかる電柱が存在する		
建物	物件3		
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倉庫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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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4		
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事務所として使用している ☐ 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 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1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4の敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者兼占有者代表者) ☐ ())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		平成20年2月17日ころ	
最初の	契約日	平成20年2月17日ころ	
契約等	期間	平成20年2月17日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ 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

(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者代表者兼占有者) ☐ ()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		平成20年2月17日ころから	
最初の	契約日	平成20年2月17日ころ	
契約等	期間	平成20年2月17日ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者兼所有者代表者)	1 物件1と物件2の各土地は一体で物件3及び物件4の各建物の敷地として使用しています。本土地の東方の道路からの振動で、土地の東側のブロック塀が傾いてきています。 2 物件3の建物は、以前は有限会社カーズ・孝が倉庫として使用していましたが、今は使用していません。 3 物件4の建物は、私が居住して住居として使用しています。 4 物件4の所有者と物件1及び物件2の土地の所有者が異なりますが、地代などの金銭のやりとりはありません。また、物件4に私が居住していますが、家賃などの金銭のやりとりはありません。 5 物件4の事務所及び倉庫は有限会社カーズ・孝が使用していましたが、現在は会社としては使用していません。建物の電気は、事務所及び倉庫部分と居宅部分の2系統になっています。浄化槽は10人槽で浸透枡を使用しています。水道は井戸水ですので水圧が低いです。 6 物件4の建物には雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありませんが、外壁にはフォークリフトによる擦った痕跡があり、下屋の柱に割れがあります。 7 本建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。

(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

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を3枚目及び4枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、一体として、所有者であるAが物件3の建物の敷地及び有限会社カーズ・孝が物件4の建物の敷地としてそれぞれ使用し、物件3の建物を所有者Aが倉庫として使用し、物件4の建物を所有者有限会社カーズ・孝が事務所として、同社の代表者であるAが居住して住居としてそれぞれ使用しているものである。
- 3 物件2の土地の東側のコンクリートブロック塀が傾いており、一部が欠損している。
- 4 物件3の建物は、経年劣化が酷く、建築年（登記簿上昭和45年）からするとアスベストが使用されている可能性がある。
- 5 物件4の建物は、外壁に擦った痕跡があり、下屋の柱に割れが見受けられた。
- 6 本土地の北西側に幅員約5.6mの舗装された県道（結城二宮線）が接面している。

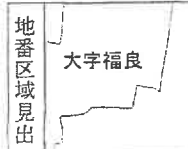
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月22日（火） 15：25－16：45	小山市役所資産税課 建築指導課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年4月22日（火） 17：20－17：35	物件所在地	所有者と面談、物件外観調査、写真撮影
7年5月7日（水） 13：25－13：35	宇都宮地方法務局小山 出張所	公図写し、地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年5月14日（水） 14：50－16：00	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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、立会人を立ち合わせ、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。



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	小山市大字福良字田川端			地番	433番2		
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63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。

令和7年3月17日
宇都宮地方務局小山出張所
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

(10 枚目)

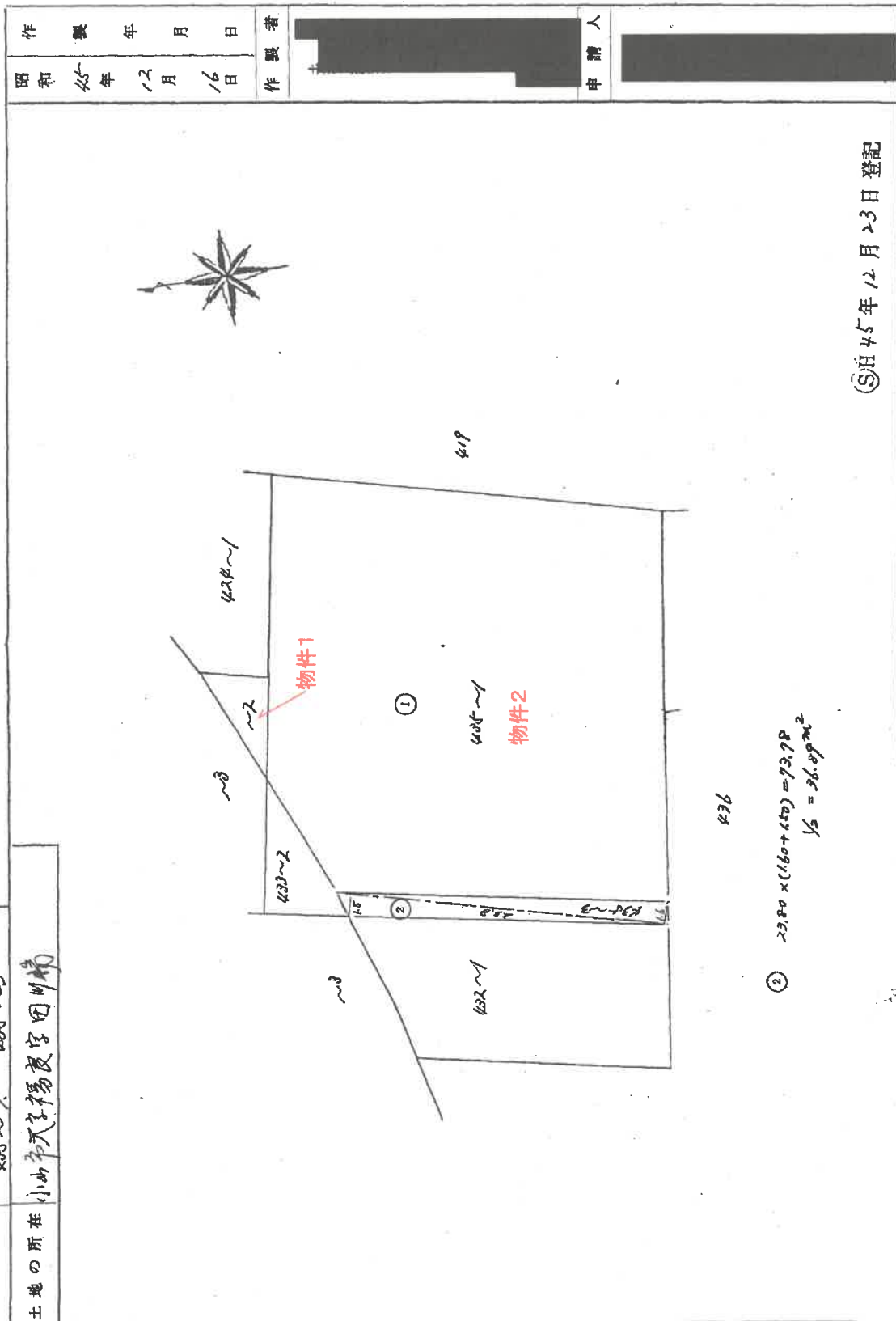
登記年月日：昭和45年12月23日

前 435-1

0045026

地 積 測 量 図

地 番	435-1 435-3
土地の所在	小山市式場夜字田川端



(日本土地家屋調査士用紙)

縮 尺 1/300

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成8年8月19日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月17日 宇都宮地方支務局小山出張所

登記官

(12 枚目)

1138065

各 階 平 面 図

435-1

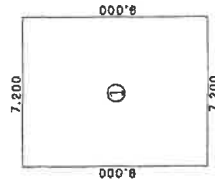
建築物 各階平面図

小山市大字福良字田川端435番地1

家屋番号

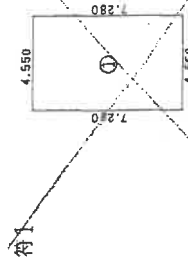
建物の所在

主



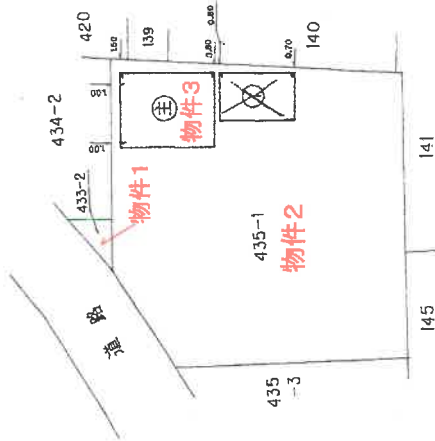
求積表

1) $7.200 \times 9.000 = 64.800000$
床面積 64.80 m²



求積表

1) $4.550 \times 7.280 = 33.124000$
床面積 33.12 m²



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

昭和8年8月19日 登記

作製者

土地調査士

-8
年 8 月 2 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：31-3

登記年月日：平成25年5月17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。
令和7年3月17日 宇都宮地方支務局小山出張所

登記官

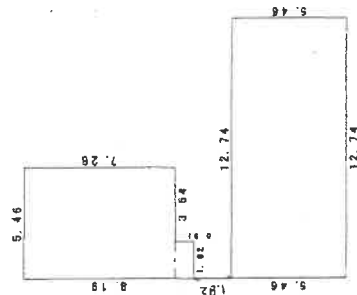
(13 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 435番1の2

建物の所在 小山市大字福良字田川端435番地1

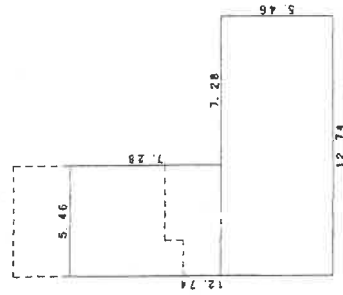
1階



求積表

$12.74 \times 5.46 = 69.5604$
 $5.46 \times 7.28 = 39.7488$
 $1.82 \times 0.61 = 1.1092$
合計 110.9654
床面積 110.96 m^2

2階



求積表

$5.46 \times 7.28 = 39.7488$
 $12.74 \times 5.46 = 69.5604$
合計 109.3092
床面積 109.30 m^2



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者 土地家屋調査士

(平成25年5月15日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号: 31-4

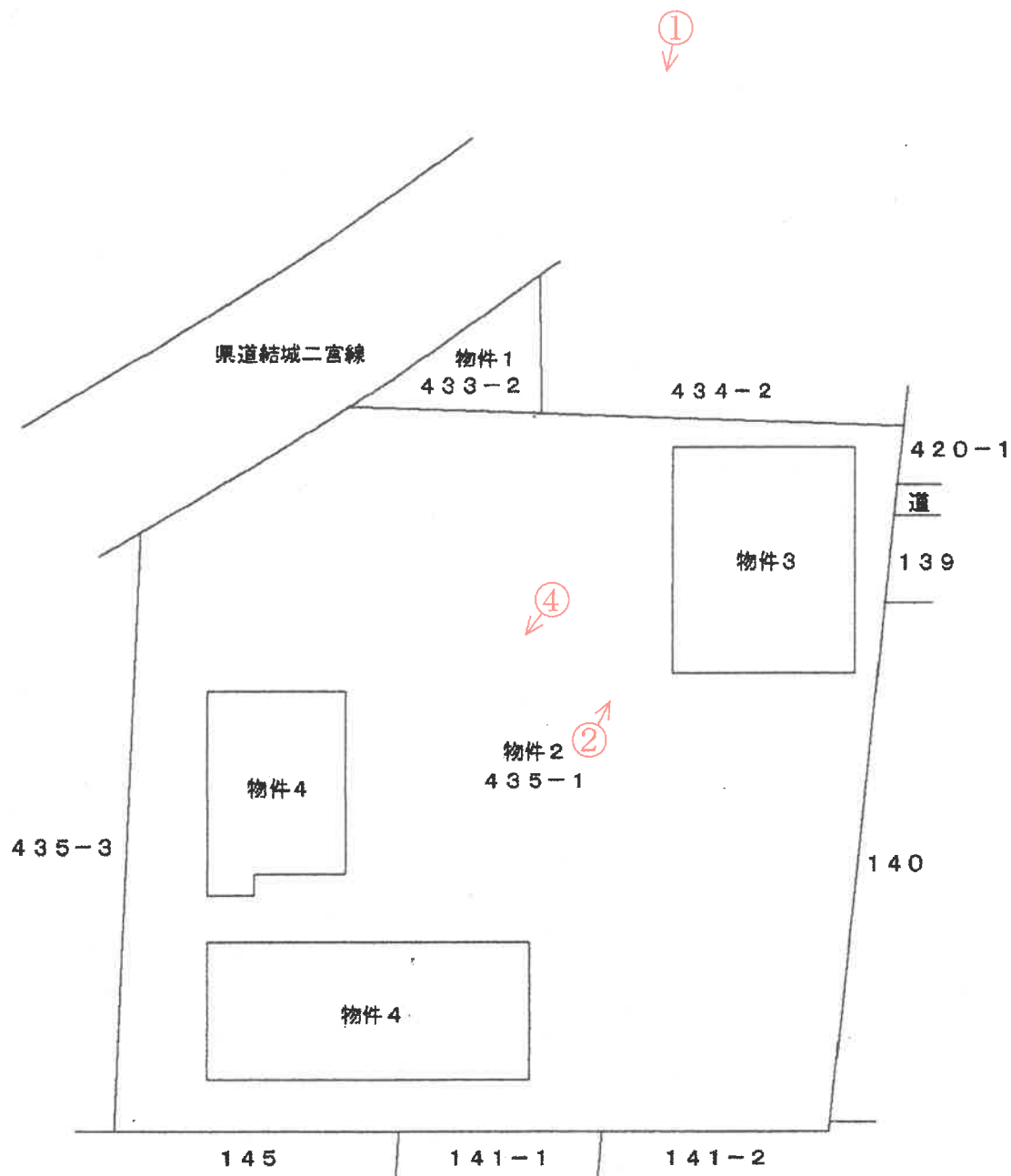


A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地番図写
 この地番図は、固定資産税の課税資料図をもとに作成された図面の写です。
 実測図ではありませんので、求積・境界査定等には適しませんのでご注意ください。
 《小山市役所資産税課》

土地建物位置関係図

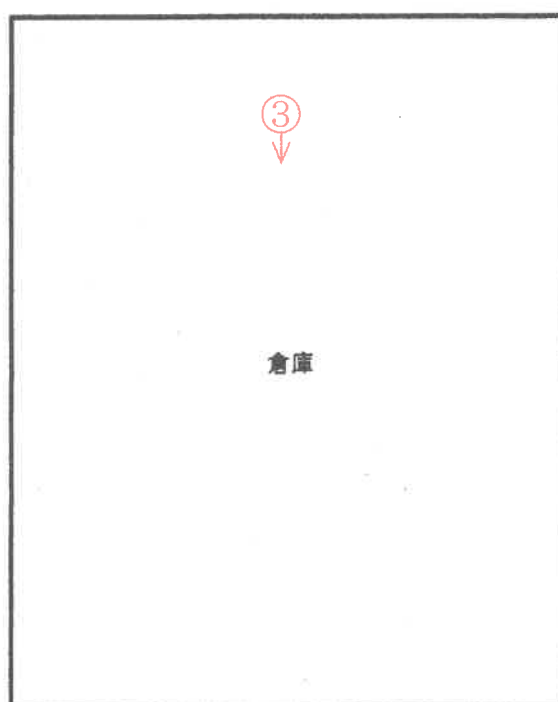
←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

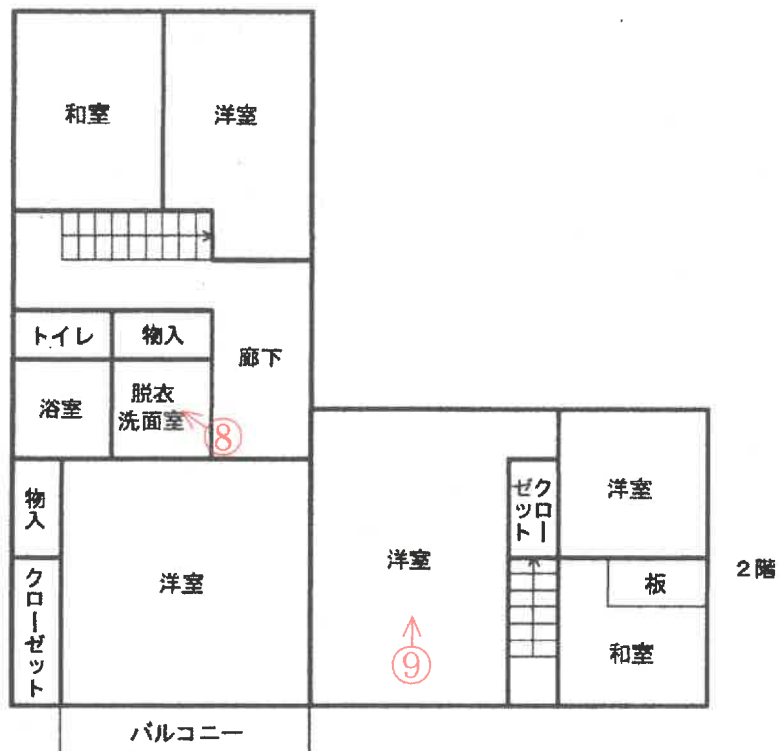
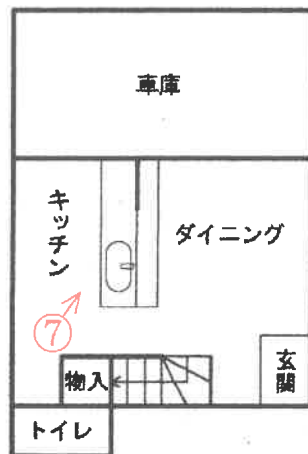
←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



物件3 外観

③



物件3 倉庫

④



物件4 外観

⑤



物件4 事務所

⑥



物件4 倉庫

⑦



物件4 ダイニング・キッチン

⑧



物件4 脱衣洗面室

⑨



物件4 洋室

令和 7年（ケ）第 31号
令和 7年 4月 3日 受 命
令和 7年 5月14日 現地調査
令和 7年11月11日 評 価
令和 7年11月13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 12,045,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 26,000円
物件2（土地）	金 3,006,000円
物件3（建物）	金 534,000円
物件4（建物）	金 8,479,000円

- ① 一括価格は、物件1から物件4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及び物件2の内訳価格は物件3及び物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び物件4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 所有者	小山市大字福良字田川端 4 3 3 番 2 宅地 6.61m ² A	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積 所有者	小山市大字福良字田川端 4 3 5 番 1 宅地 772.11m ² A	特記事項記載のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1 4 3 5 番 1 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 64.80m ² A	登記簿記載とほぼ同じ
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	小山市大字福良字田川端 4 3 5 番地 1 4 3 5 番 1 の 2 事務所・居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1階 110.96m ² 2階 109.30m ² 有限会社カーズ・孝	登記簿記載とほぼ同じ
特記事項			
物件1及び物件2の公図の精度は不明であり、物件1及び物件2自体の地積測量図も存在しないため、専門家による測量を行った場合には形状、地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）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「東結城」駅の北方約1.5km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅等が見られる地域であり、県道背後には農地が広がっている。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1及び物件2は一体の画地として利用している。 地積 : 登記簿合計778.72㎡ 間口 : 約18.5m(現地概測) 奥行 : 約23.5m～約33m(航空写真による概測) 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	北西側の県道は、道路台帳における幅員は約8mであるが、現地において概測した舗装部分の幅員は約5.6mである。 建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 公図では物件2の東側に「道」が隣接しているが現況を確認することはできなかった。 小山市役所道路課にて調査したところ、当該道は市が国から譲与を受けていない部分であり、管轄の財務事務所に問い合わせたところ、欲しいとの回答を得た。 また、同市役所建築指導課にて調査したところ、当該道は建築基準法の道路に該当しないとの回答を得た。 宇都宮財務事務所に調査したところ、当該道は国が所有する赤道であるとの回答を得た。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2の本件土地には、物件3及び物件4の本件建物が存在している。土地建物位置関係図参照。 物件4の本件建物の土地利用権原については、現況調査報告書に記載のとおりである。	

供給処理施設	上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：なし 上水は井戸水を使用している。 ガスはLPGガスを使用している。 小山市役所上下水道お客様センターで調査したところ、前面道路に農業集落排水の本管が近くまで埋設されているが、当該本管に接続することはできないとの回答を得た。 下水は浄化槽を使用している。 (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当該施設の本管（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	過去の住宅地図の調査によれば、廃車置場の記載がある期間があり、自動車関連の事業が行われていたものと見受けられる。 小山環境管理事務所に聴取したところ、本件土地は要措置区域及び形質変更時要届出区域に該当しないとの回答を得た。また、本件土地において有害物質使用特定施設の届出がされた履歴はないとの回答を得た。 現地調査において、本件土地及び周辺の土地利用状況を見たところ、土壌汚染を誘引するような土地利用は確認できなかった。

特 記 事 項	本件土地一体としての現況の地積は、現地での概測や航空写真による概測により確認したところ、登記簿の合計数量と大きな乖離はないものと思料する。 なお、簡易的な確認であるため、専門家による測量を行った場合には境界や地積が異なる可能性がある。 小山市役所都市計画課において、建物の利用や建て替え等が可能か否かについて調査したところ下記の回答を得た。 物件1は、都市計画法43条の建築許可を受けた土地ではないため、物件2との間に塀やフェンス等で区切る必要があるとのことである。 物件2は、線引き前の宅地であり、都市計画法43条の建築許可を受けているとのことである。 物件3は、自己用であれば、利用や建て替え等が可能であるとのことである。 物件4は、専用住宅であれば、利用や建て替え等が可能であるとのことである。 なお、上記の詳細については事前に相談をして欲しいとのことである。 本件土地の周囲に設置されているブロック塀及びフェンスは、劣化している箇所や傾いている箇所が見られる。 小山市役所文化財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。 物件1及び物件2は、物件3及び物件4の敷地として利用していることから土地利用権等の及ぶ範囲をそれぞれの建物の建築面積により下記のとおり按分する。 物件3の土地利用権等の及ぶ範囲 物件1ーイ：2.44㎡ 物件2ーイ：284.67㎡ 物件4の土地利用権等の及ぶ範囲 物件1ーロ：4.17㎡ 物件2ーロ：487.44㎡
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 昭和45年5月7日新築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート 外 壁 : スレート等 内 壁 : 現し 天 井 : 現し 床 : コンクリート 設 備 : 電気、電動シャッター等
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 : 倉庫 間 取 り : 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 建物全体に損傷等が見られ、劣化が進んでいる。
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	小山市役所建築指導課にて調査したところ、建築確認及び完了検査を受けた履歴がないとの回答を得た。 建築年次よりアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。

(物件4)

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20年2月17日新築 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 13年 建築年月日(登記簿記載) 平成25年5月11日増築 経過年数 12年 経済的残存耐用年数 13年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス、板等 天 井 : ビニールクロス、石膏ボード、目透かし天井等 床 : フローリング、畳、コンクリート等 設 備 : 電気、給排水、電動シャッター等
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 : 事務所、居宅等 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 外壁の一部に損傷等が見られる。
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	小山市役所建築指導課にて調査したところ、本件建物は新築時及び増築時においてそれぞれ建築確認、完了検査を受けているとの回答を得た。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ (土地)

物件1及び物件2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-イ	13,600	0.75	2.44	0.75	19,000
1-ロ	13,600	0.75	4.17	0.75	32,000
2-イ	13,600	0.75	284.67	0.75	2,178,000
2-ロ	13,600	0.75	487.44	0.75	3,729,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-24

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 13,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲5

イ 個別格差：物件1及び物件2の一体画地

形状▲5 規模▲10 物件1及び物件2との間に塀等の設置が必要▲10

ウ 地積：登記簿記載の地積を土地利用権等の及ぶ範囲に按分した数量

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3, 4 (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
3	120,000	64.80	0.01	78,000

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：現況より1%

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
4	180,000	220.26	0.33	13,083,000

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 :

(新築時部分)経過年数18年、経済的全耐用年数31年、経済的残存耐用年数13年、構成割合50%
(増築部分)経過年数12年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数13年、構成割合50%
観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数13年／新築時部分経済的全耐用年数31年×構成割合50%)＋(増築部分経済的残存耐用年数13年／増築部分経済的全耐用年数25年×構成割合50%)}]×(1－観察減価30%)≒0.33

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-イ	19,000	0.35	法定地上権	7,000
1-ロ	32,000	0.10	使用借権	3,000
2-イ	2,178,000	0.35	法定地上権	762,000
2-ロ	3,729,000	0.10	使用借権	373,000

イ 土地利用権等割合：

物件1-イ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件1-ロ 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2-イ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件2-ロ 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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-イ	19,000	-7,000		0.90	0.70	8,000
1-ロ	32,000	-3,000		0.90	0.70	18,000
2-イ	2,178,000	-762,000		0.90	0.70	892,000
2-ロ	3,729,000	-373,000		0.90	0.70	2,114,000
3	78,000	+769,000	1.00	0.90	0.70	534,000
4	13,083,000	+376,000	1.00	0.90	0.70	8,479,000
一括価格（合計）						12,045,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の物件の市場性▲10

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 小山(県)-24

所 在 : 小山市大字梁字北石島 1 1 7 4 番外

地 目 : 宅地

価 格 : 13,000円/㎡

位 置 : 「結城」駅 3.7km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日

地 積 : 616㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西4m市道

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 : 農家住宅や一般住宅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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

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。

地番区域見出
大字福良

請求部	所在	小山市大字福良字田川端			地番	433番2		
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63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。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年3月17日
宇都宮地方法務局小山出張所
登記官

登記年月日：昭和45年12月23日

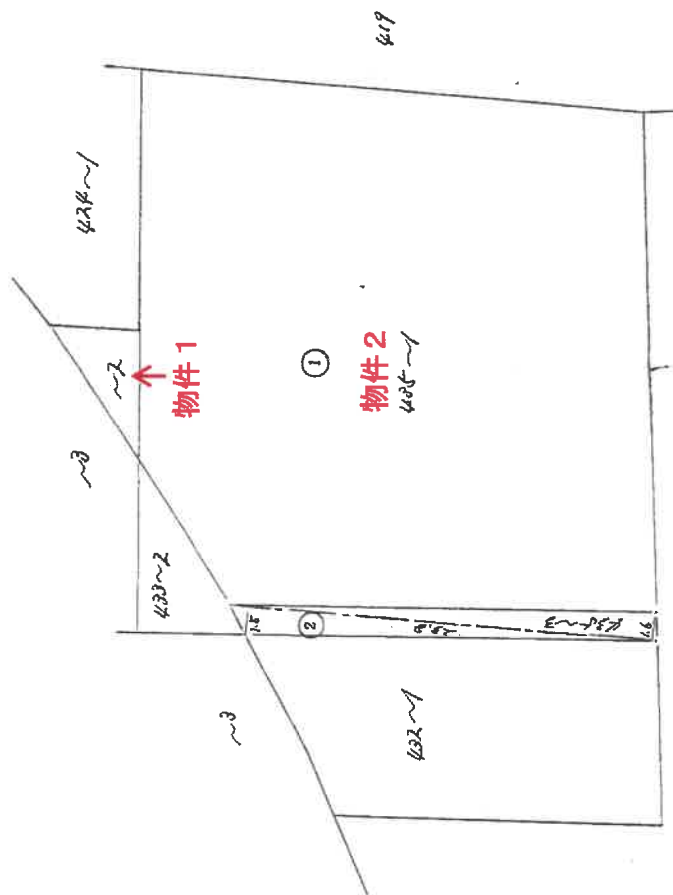
前 435-1

0045026

地積測量図

地番	405-1, 405-3
土地の所在	小山市大字楊良字田川端

作製年 昭和45年	月 12	日 16	作製者
申請人			



436

② $\frac{1}{2} \times 23.80 \times (160 + 150) = 93.98$
 $\frac{1}{2} = 36.89 \text{ m}^2$

(S)H 45年 12月 23日 登記

(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成8年8月19日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
令和7年3月17日 宇都宮地方広務局小山出張所

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号 31-3

1138065

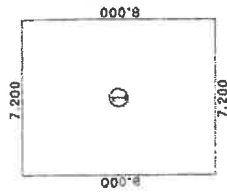
各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号
435-1

建物の所在
小山市大字福良字田川端435番地1

主



求積表

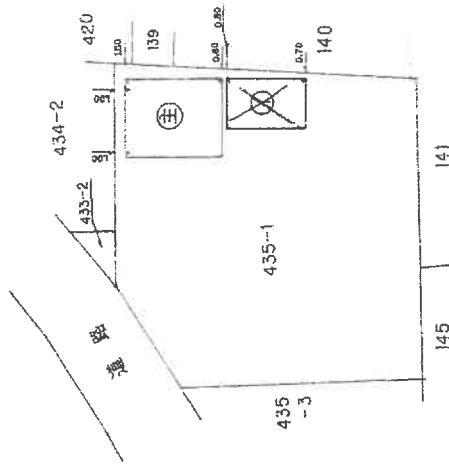
- 1) $7.200 \times 9.000 = 64.800000$
床面積 64.80㎡

付1



求積表

- 1) $4.550 \times 7.280 = 33.124000$
床面積 33.12㎡



508年8月19日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(小山県工務部建築課工芸課)

建物図面・各階平面図写 物件 4

登記年月日：平成25年5月17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。
令和7年3月17日 京都府地方送達局 小山出張所

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号 31-4

建物図面 各階平面図

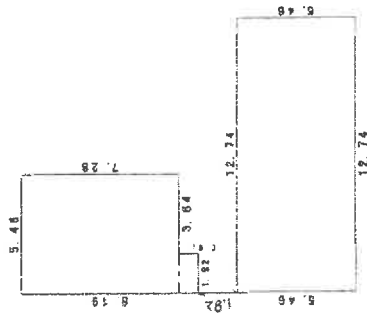
435番1の2

家屋番号

小山市大字福良字田川端 435番地 1

建物の所在

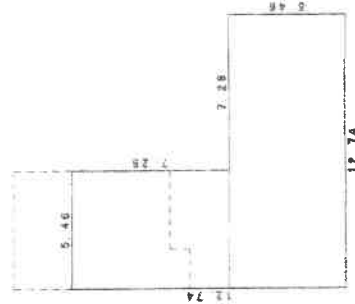
1階



求積表

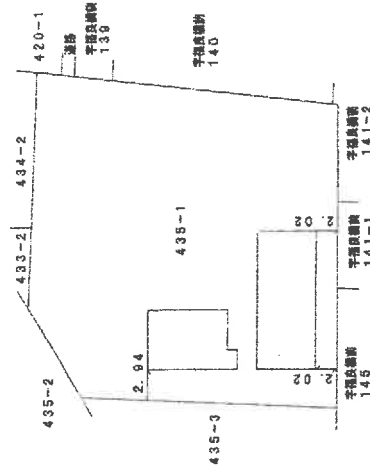
$12.74 \times 5.48 = 69.5604$
 $5.48 \times 7.28 = 39.7488$
 $1.92 \times 3.64 = 1.6582$
 合計 110.9654
 床面積 110.96 m²

2階



求積表

$5.48 \times 7.28 = 39.7488$
 $12.74 \times 5.48 = 69.5604$
 合計 109.3092
 床面積 109.30 m²



作成者

1/250

申請人

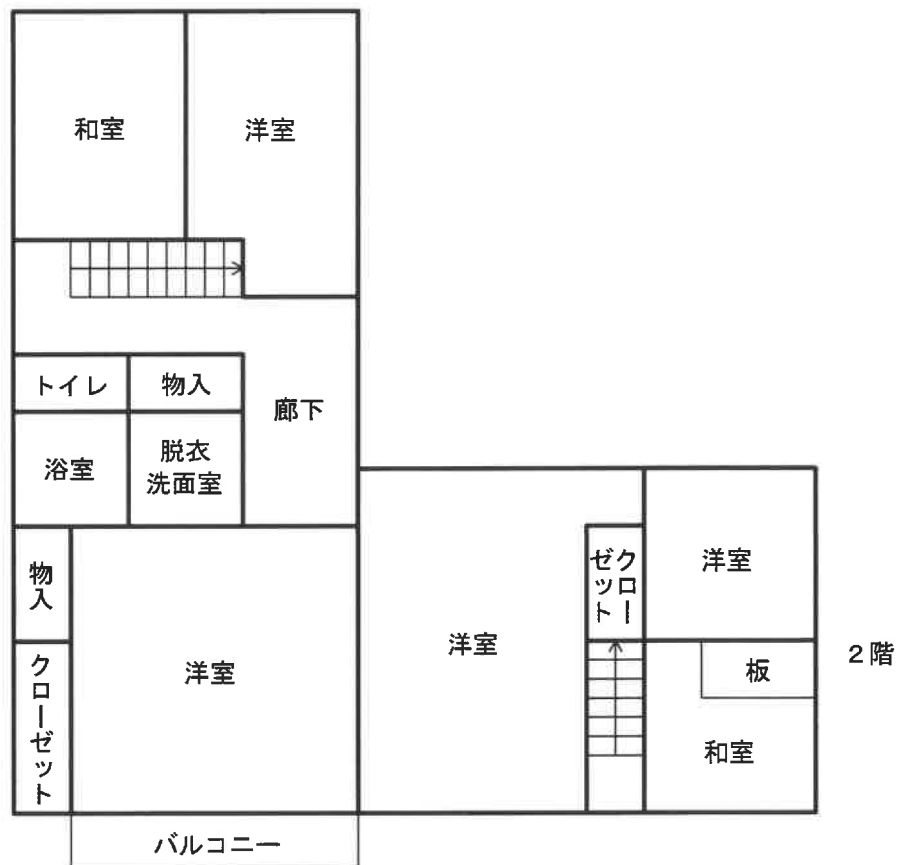
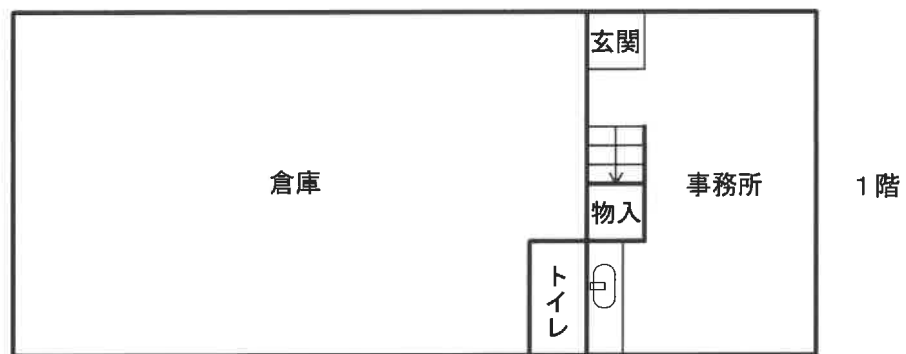
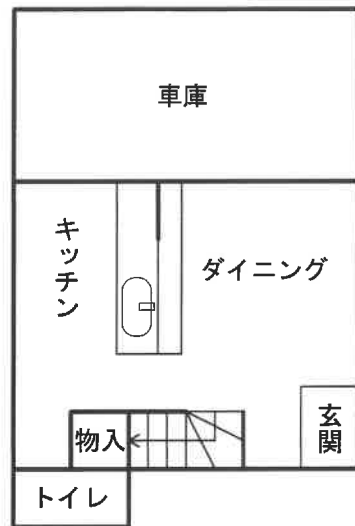
縮尺 1/500

建物間取図 物件 3



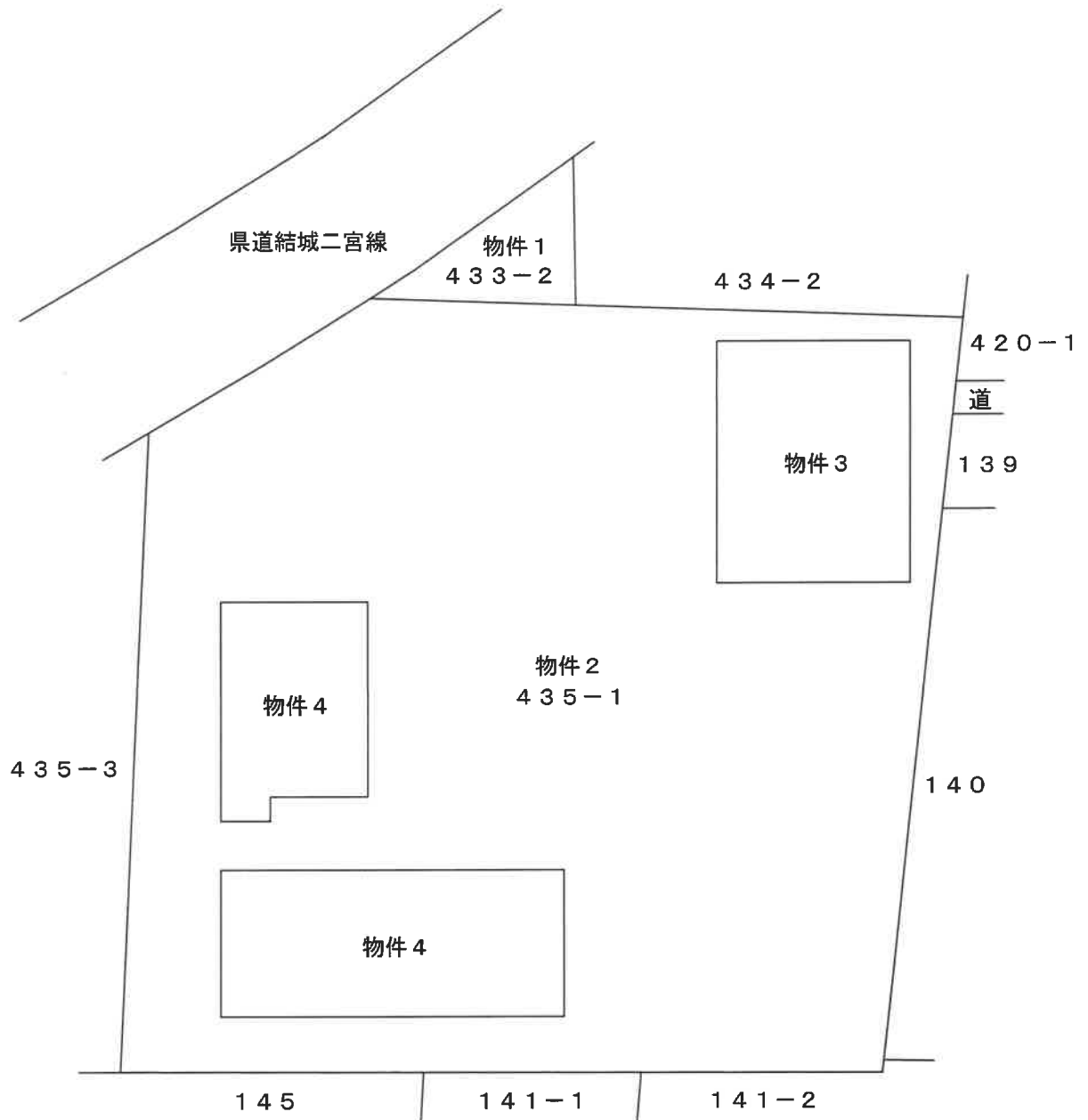
(注) 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

建物間取図 物件 4



(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。

