

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 866, 000 4, 692, 800	一括	1, 173, 200	67, 045	16, 338
1	2, 941, 000				
2	2, 925, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小山市大字神鳥谷字神明前 |
| | 地 番 | 135 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字神鳥谷字神明前 135 番地 19 |
| | 家屋 番号 | 135 番 19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.90 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月27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 | 小山市大字神鳥谷字神明前 |
| | 地 番 | 135番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字神鳥谷字神明前135番地19 |
| | 家屋 番号 | 135番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル
2階 52.17平方メートル |

令和7年(ケ)第106号
令和7年10月28日受理
令和7年11月19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 | 小山市大字神鳥谷字神明前 |
| | 地 番 | 135番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字神鳥谷字神明前135番地19 |
| | 家屋 番号 | 135番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.90平方メートル
2階 52.17平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字神鳥谷135番地19		
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が異なる(☐ 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 ☐ 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 令和 [年 月 日] 支部 令和 年()第 号		
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
■近隣住人	1 本件建物には物件所有者が一人で住んでいると思います。 2 本件土地に存在する樹木の枝葉が隣接土地等に越境して困っており、物件所有者の了承を得たうえで近隣者複数人が共同で剪定したことがあります。
■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 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し、居宅として使用しています。ただし、普段は仕事で本件建物に帰れないことが多い状況です。 3 本件建物の屋内で動物を飼ったことはありません。 4 現時点で本件建物に不具合箇所はないと思います。

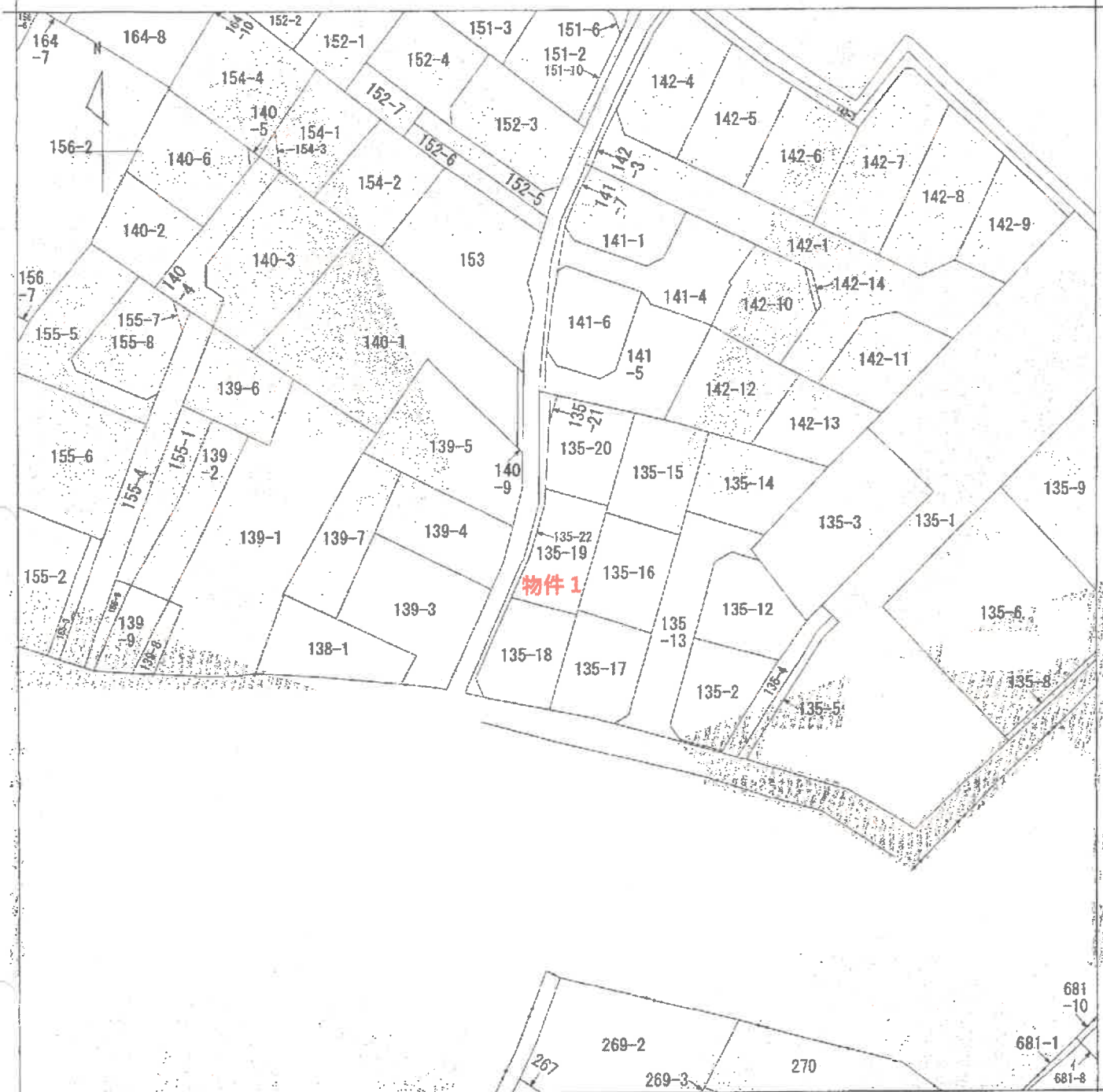
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 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住し、居宅として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、キッチンや流し台に廃棄物が溢れており使用できない状況であった。また、本件建物1階部分においては壁や床が汚損している状況が認められたほか、開閉が困難なドアが存在し、築年数相当に経年劣化しているものと見受けられた。さらに、本件土地の雑草類が繁茂しており、維持管理が行き届いていない状況が見受けられた。
- 3 本件土地の西側に幅員約4.0mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月28日 (火) 16:00-16:05	宇都宮地方法務局	隣接土地登記事項調査
R7年10月29日 (水) 13:20-13:30	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、近隣住人聞き取り 事務連絡文書差し置き
R7年10月29日 (水) 13:45-14:00	小山市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年11月5日 (水)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年11月15日 (土) 15:00-15:20	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



(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

大字神島谷

A 大字神鳥谷
B 大字神鳥谷

請求 部 分	所 在	小山市大字神鳥谷字神明前				地 番	135番19	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号記号	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			補 付 年月日 (原図)	昭和47年3月1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9月18日

宇都宮地方法務局小山出張所

(6 枚目)

地区整理番号：M18916

登記官

(1/2)

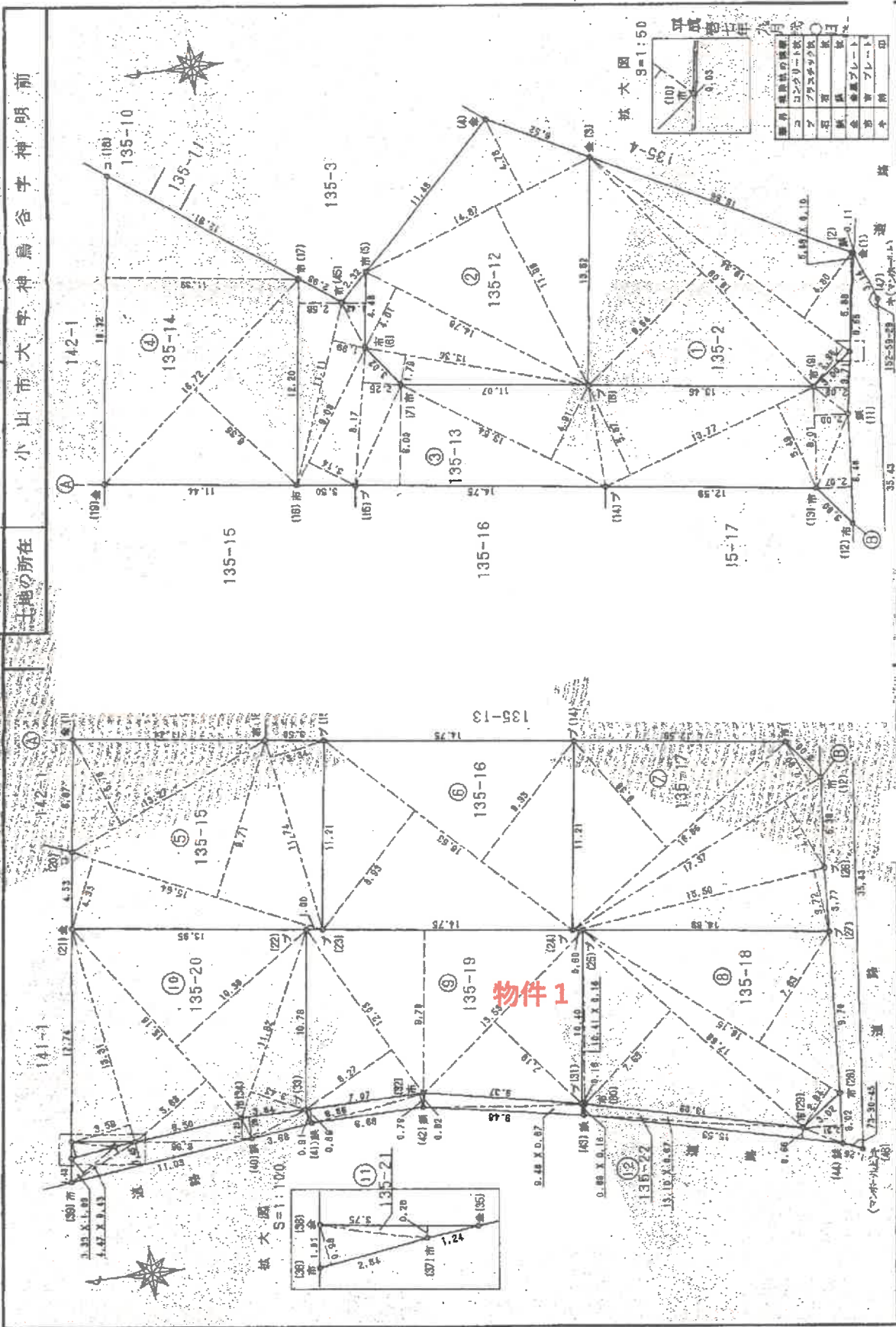
地積測量図

前 135-2

135-2-12-22

0020648

土地の所在 小山市大字神鳥谷字神明前



縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士
(平成17年9月9日作図)

作製者

(栃木県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成17年9月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月18日 宇都宮地方裁判所 小山出張所

(7 枚目)

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9月18日 宇都宮地方裁判所小山出張所

(8 枚目)

作製者
(平成)

土地調査
(平成)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺
1/

平成 17 年 9 月 20 日 登記

地積測量図

所在地 小山市大寄神鳥谷字神明前

土地の所在

産額リスト
(任意記載)

項目	X	Y
(1)	1085.595	932.425
(2)	1085.498	932.480
(3)	1087.618	940.781
(4)	1079.577	944.988
(5)	1082.116	948.957
(6)	1082.834	951.847
(7)	1081.234	929.444
(8)	1070.347	927.459
(9)	1087.108	928.931
(10)	1084.821	928.717
(11)	1085.897	925.886
(12)	1088.218	916.884
(13)	1087.885	916.888
(14)	1070.573	921.358
(15)	1084.888	924.911
(16)	1088.332	927.940
(17)	1088.141	936.941
(18)	1088.218	944.713
(19)	1088.598	924.988
(20)	1100.812	928.137
(21)	1101.808	916.976
(22)	1087.888	913.185
(23)	1088.888	913.888
(24)	1022.591	916.330
(25)	1071.797	914.231
(26)	1088.828	911.330
(27)	1087.348	907.878
(28)	1088.438	907.840
(29)	1080.848	908.280
(30)	1075.508	908.954
(31)	1079.898	908.984
(32)	1082.788	907.288
(33)	1088.873	907.580
(34)	1093.857	902.759
(35)	1100.148	902.448
(36)	1085.640	903.133
(37)	1101.330	902.992
(38)	1104.018	902.133
(39)	1104.248	906.722
(40)	1092.280	901.440
(41)	1088.591	901.884
(42)	1082.917	901.479
(43)	1079.897	908.987
(44)	1088.777	906.838
(45)	1083.848	936.888
(46)	1087.843	906.488
(47)	1082.571	928.448

地番 符号	⑩ 135-28	高さ	積
1	13.31	6.59	87.7029
2	18.18	5.88	107.2224
3	15.10	10.38	157.3684
4	11.92	9.43	112.4088
合計			462.7035
面積			188.23m ²

地番 符号	⑪ 135-21	高さ	積
1	2.64	6.98	18.5722
2	3.75	6.23	23.4825
合計			42.0547
面積			1.81m ²

地番 符号	(12) 135-22	高さ	積
1	3.33	1.09	3.6297
2	4.47	0.43	1.9221
3	11.63	1.45	16.8635
4	8.98	1.23	11.0454
5	3.94	1.28	5.0432
6	3.88	6.91	26.8128
7	7.07	6.68	47.2326
8	6.98	6.78	47.3544
9	8.37	6.62	55.4134
10	3.48	6.67	23.3118
11	0.88	6.16	5.4213
12	13.10	6.67	87.7770
13	16.53	6.68	110.2488
14	3.02	2.91	8.7882
合計			407.2307
面積			155.1161

地番 符号	⑫ 135-16	高さ	積
1	15.84	4.39	69.7212
2	15.84	8.71	137.8844
3	11.74	5.34	62.7118
4	15.27	6.78	103.1382
合計			353.5356
面積			187.61m ²

地番 符号	⑬ 135-18	高さ	積
1	19.63	8.93	175.4729
2	18.59	8.93	166.4729
合計			341.9458
面積			185.47m ²

地番 符号	⑭ 135-17	高さ	積
1	18.98	8.58	162.2488
2	17.97	2.80	50.3280
3	17.37	4.71	81.8127
4	16.58	5.72	95.8800
合計			390.2795
面積			185.56m ²

地番 符号	⑮ 135-13	高さ	積
1	16.41	9.16	150.6016
2	17.88	7.65	136.6920
3	16.15	2.04	33.1476
4	18.15	7.63	138.3845
合計			418.8257
面積			188.18m ²

地番 符号	⑯ 135-19	高さ	積
1	12.89	8.27	106.8281
2	16.35	8.78	143.0958
3	13.63	7.18	97.8807
合計			347.8046
面積			188.36m ²

地番 符号	⑰ 135-2	高さ	積
1	18.49	5.64	104.6856
2	18.34	2.88	52.8192
3	18.34	4.30	79.6770
合計			237.1818
面積			168.09m ²

地番 符号	⑱ 135-12	高さ	積
1	13.38	1.79	23.8544
2	14.78	4.01	59.3678
3	14.87	11.80	175.5413
4	14.87	4.78	70.8888
合計			339.6523
面積			184.23m ²

地番 符号	⑲ 135-13	高さ	積
1	12.20	2.68	32.6960
2	11.11	1.88	20.8868
3	8.88	2.14	19.0032
4	8.17	2.15	17.5655
5	14.76	6.80	100.4000
6	13.64	4.91	67.4814
7	13.77	5.87	80.4389
8	13.77	5.49	75.5073
9	8.91	2.67	23.7698
10	8.48	2.67	22.6456
11	3.71	2.68	9.9228
12	8.55	6.93	59.2685
13	8.88	9.10	80.8208
14	1.18	1.47	1.7246
合計			487.3108
面積			224.18m ²

地番 符号	⑳ 135-14	高さ	積
1	16.92	11.39	202.6848
2	18.72	8.35	156.8160
合計			359.5008
面積			174.13m ²

A4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・地価税資料図をもとに作成された図書の写です。
実測図ではありませんので、求積・地価算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》

登記年月日：平成18年11月15日

111593

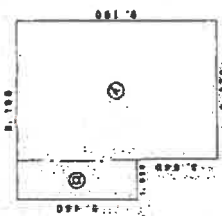
各階平面図

建物平面図

家屋番号 4135-19

建物の所在 小山市大字神島谷字神明前135番地19

1階

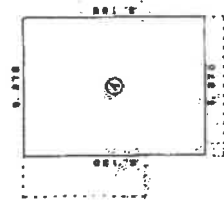


求積表

⑤	6.370 x 8.100	=	51.867000
⑥	1.820 x 6.480	=	9.837200
計			61.704200

床面積 61.70 m²

2階

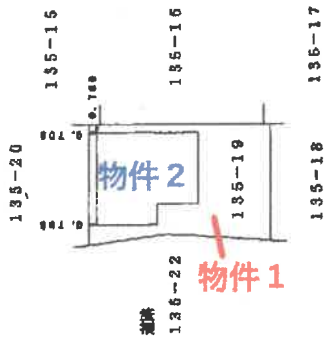


求積表

⑤	6.376 x 8.196	=	52.170200
---	---------------	---	-----------

床面積 52.17 m²

(日調第12)



作製者 土地家屋調査士

7 (日作製)

縮尺 1/250

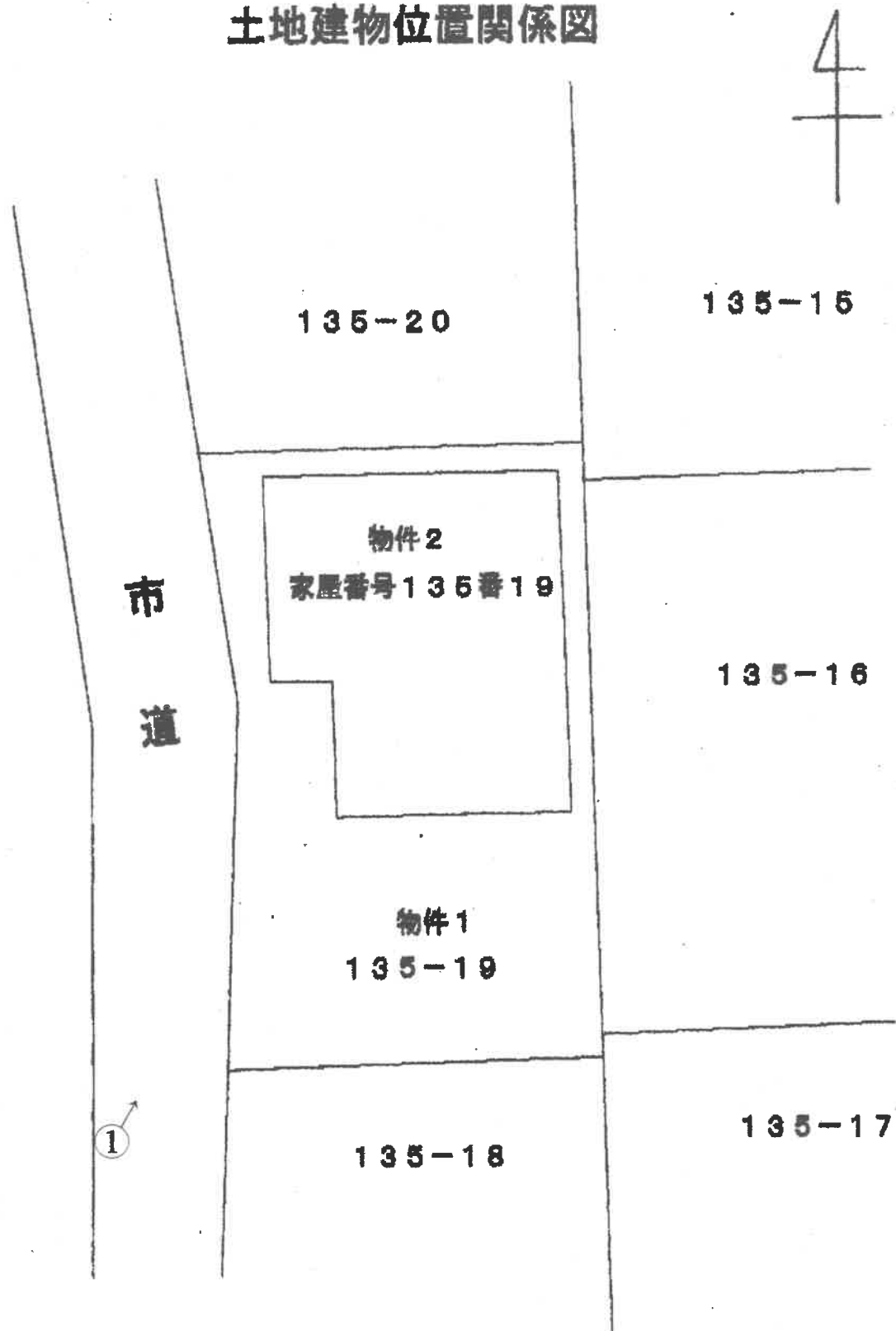
申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月18日 宇都宮地方裁判所小山出張所

土地建物位置関係図

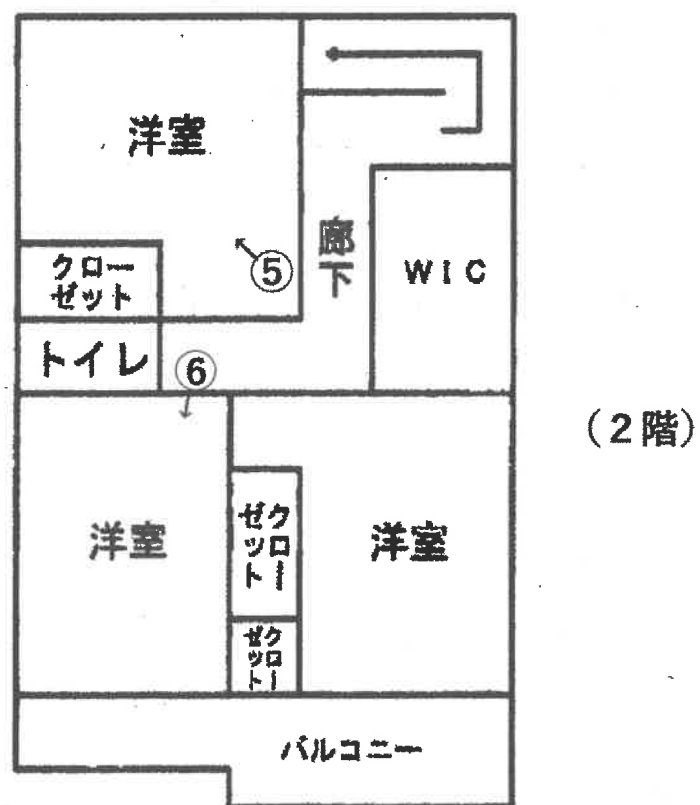
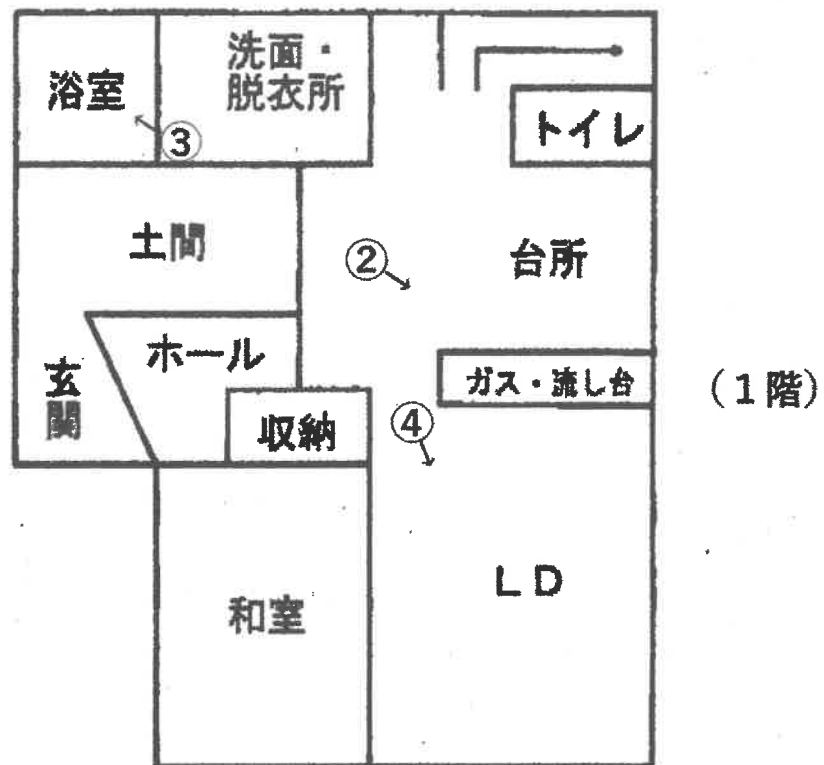


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

←○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



←○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 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4 (リビング)



写真5 (2階北西側洋室)



写真6 (2階南西側洋室)



第 25031号
令和 7年（ケ）第 106号
令和 7年10月 8日 受 命
令和 7年11月15日 現地調査
令和 7年11月20日 評 価
令和 7年11月25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 5, 8 6 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 9 4 1, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 9 2 5, 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、配当の割付と超過売却（民事執行法73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58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 地目 地積	小山市大字神鳥谷字神明前 1 3 5 番 1 9 宅地 166.30m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字神鳥谷字神明前 1 3 5 番地 1 9 1 3 5 番 1 9 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 67.90m ² 2 階 52.17m ²	

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「小山駅」南西方約1.5 k m（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、国道4号の西側背後に位置する住宅地域である。当該地域は、農地を個別開発した小規模分譲住宅地が多く街路の連続性が劣り、街区も雑然とした状況にある。	
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 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 地積 : 166.30㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約16m 奥行 : 約10m 形状 : ほぼ長方形 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	物件1 西約4m舗装市道（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、西側道路を挟んで戸建住宅、南側戸建住宅、北側戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設	物件1 上 水 道 : あり 都市ガス : あり 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、現況以前は金融機関の社員寮敷地であったと推定される。	

特 記 事 項	・対象物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「外城遺跡」内にあるが、過去に確認調査が行われているため、現状変更の工事に際し、小山市との協議は不要である。ただし、工事に際し、埋蔵物等が発見されたときには、工事を中断し、小山市と埋蔵文化財の取り扱いに関する協議をしてくださいとのこと。（担当課：小山市文化課文化財係）
---------	--

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18年 1月26日新築 20年 8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 クロス 天 井 化粧合板 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	普通	
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	38,000	1.00	166.30	0.95		1.00	6,003,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-3

公示価格 35,900円/㎡ × 時点修正 100.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/95 ÷ 標準画地価格 38,000円/㎡

◇時点修正：月率0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲5

イ 個別格差：必要なし

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 ：1.00

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	180,000	120.07		0.11	1.00	2,377,000

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。

エ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数28年、経済的残存耐用年数8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8年／経済的全耐用年数28年)}×(1－観察減価60%)÷0.11

オ 市場性修正 ：1.00

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	6,003,000	0.30	法定地上権	1,801,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②カ) 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	6,003,000	-1,801,000		1.00	0.70	2,941,000
2	2,377,000	+1,801,000	1.00	1.00	0.70	2,925,000
一括価格（合計）						5,866,000

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

1 地価公示価格 小山-3

所 在：小山市大字外城字上台152番14
地 目：宅地
価 格：35,900円／㎡
位 置：小山駅南西方2.9km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：156㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：南市道6m
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：一般住宅が多く見られる郊外の分譲住宅地域

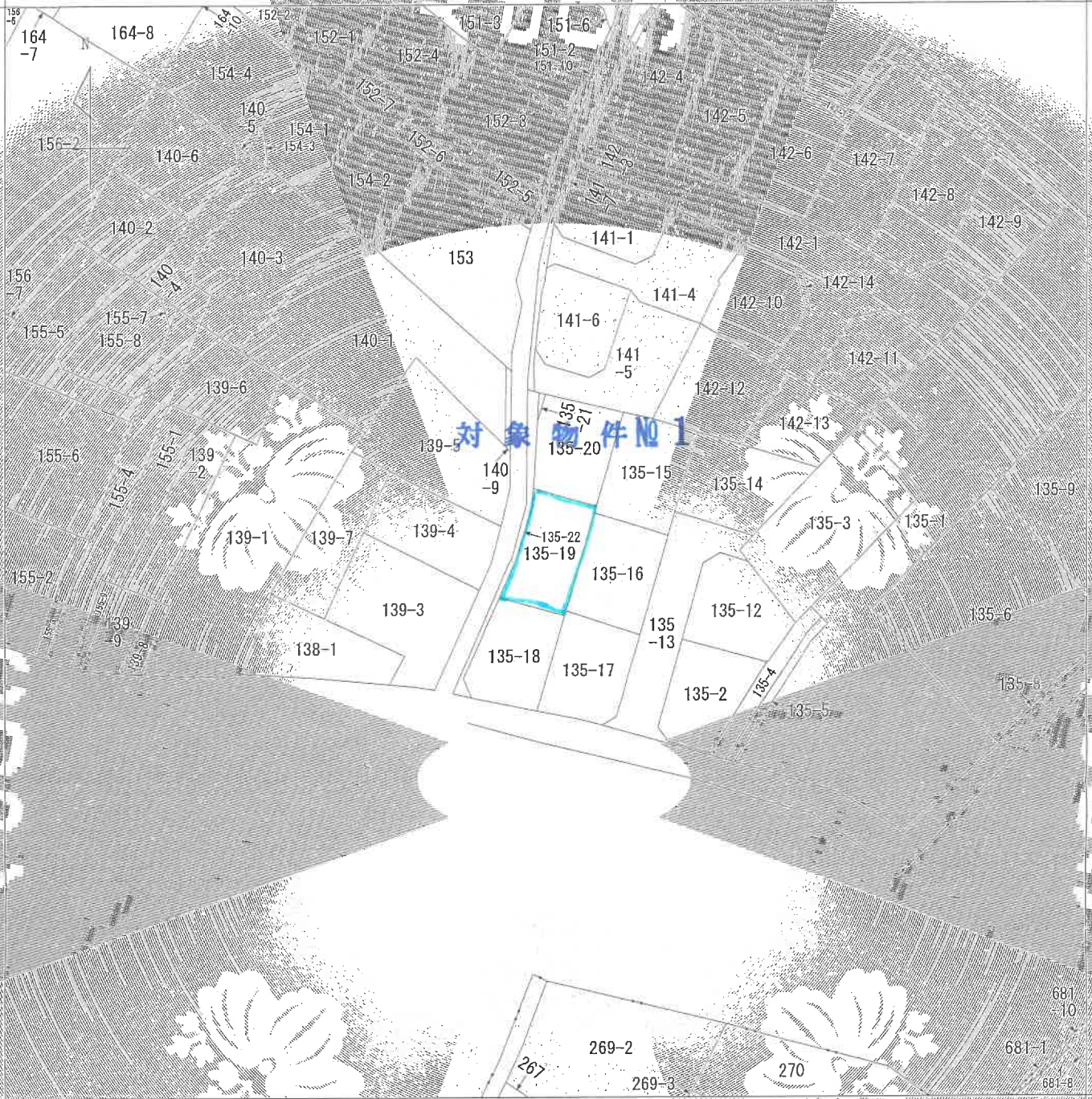
第7 附属資料

- 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



4 681-9



(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。

地番区域見出し
大字神鳥谷
大字神鳥谷
A 大字神鳥谷
B 大字神鳥谷

この図面は縮小されています

請 求 部 分	所 在	小山市大字神鳥谷字神明前				地 番	135番19		
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)	昭和47年3月1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。

登記年月日 平成18年11月15日

15153333

各階平面図

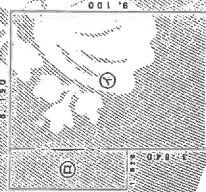
建物各階平面図

水戸市大字仲鳥合字神明前135番地19

建物の所在

対象物件№2

1階

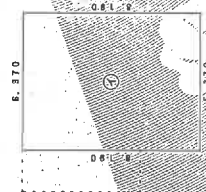


求積表

①	5.130 × 1.820	=	9.336600
②	0.370 × 0.700	=	0.259000
計			9.595600

床面積 9.5956 m²

2階

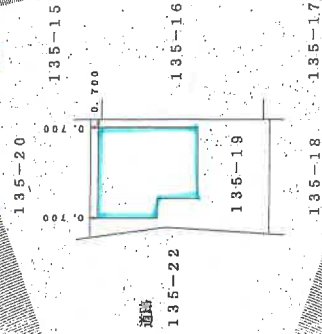


求積表

①	5.130 × 1.820	=	9.336600
②	0.370 × 0.700	=	0.259000
計			9.595600

床面積 9.5956 m²

対象物件№2



求積表

①	5.130 × 1.820	=	9.336600
②	0.370 × 0.700	=	0.259000
計			9.595600

床面積 9.5956 m²

この図面は縮小されています

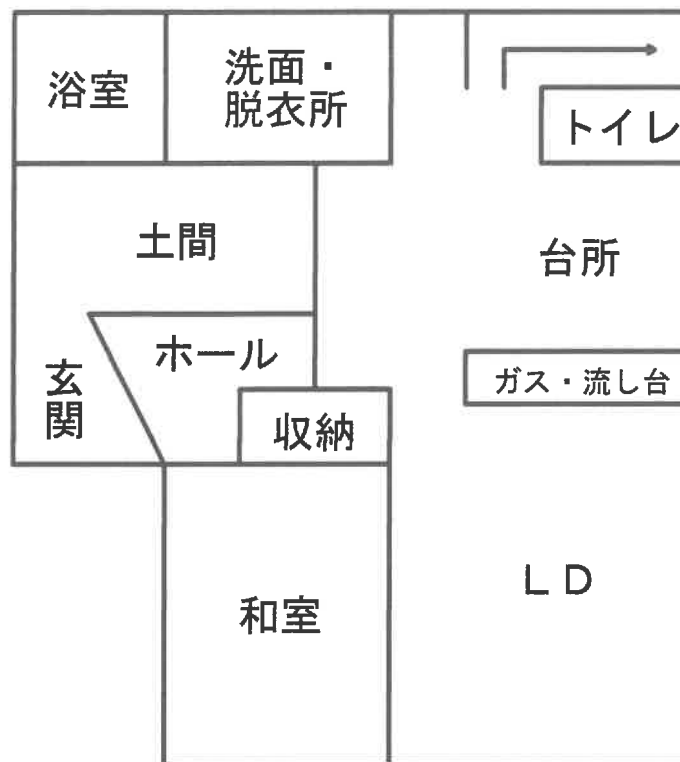
(田舎地)

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



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