

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	1,048,000 838,400		209,600	39,679	11,337

物 件 目 録

1 所 在 栃木市岩舟町静字宿上

地 番 8 3 6 番

地 目 宅地

地 積 1 2 1 1 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 8 分の 1 7

共有者 B 持分 4 3 2 分の 3 4

共有者 C 持分 4 3 2 分の 3 4

物 件 明 細 書

令和 7年11月28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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

後記売却対象外建物⑨の敷地部分につき、Dが占有している。同人の占有権限は買受人に対抗できない。同人所有の売却対象外建物（下記⑨）が本件土地上に存在する。

上記以外の部分につき、売却対象外の共有持分を有する有限会社レックが占有している。同社が所有する売却対象外建物（下記①ないし⑧）が本件土地上に存在する。

記

売却対象外建物

- ①家屋番号836番の1
- ②家屋番号836番の1の附属建物符号1
- ③家屋番号836番の1の附属建物符号2
- ④家屋番号836番の2
- ⑤家屋番号836番の3
- ⑥家屋番号836番の4
- ⑦家屋番号836番の5

⑧家屋番号 8 3 6 番の 6

⑨未登記，種類：居宅，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：
約 1 0 平方メートル

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2 6 8 番）の登記が存在する。

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 栃木市岩舟町静字宿上
地 番 836番
地 目 宅地
地 積 1211.93平方メートル
共有者 A 持分108分の17
共有者 B 持分432分の34
共有者 C 持分432分の34

令和7年(ヌ)第 7号
令和7年 4月21日受理
令和7年11月14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 栃木市岩舟町静字宿上
- 地 番 8 3 6 番
- 地 目 宅地
- 地 積 1 2 1 1 . 9 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 8 分の 1 7
- 共有者 B 持分 4 3 2 分の 3 4
- 共有者 C 持分 4 3 2 分の 3 4

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり						
住 居 表 示	栃木県栃木市岩舟町静836番地						
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	☒ 土地共有者（拘レック） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物1ないし8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 ☐ ☐ 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9を所有し、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	☒ 本件は、債務者A、B、Cの各持分のみが対象である						
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物9の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☒ D (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7年ころ	
最初の	契約日	令和3年6月3日 (㈱レックが本土地の共有者となった時期)	
契約等	期間	令和3年6月3日から ☐ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の1 (主である建物)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造セメント瓦葺平家建 (登記簿上木造かわらぶき平家建)
	床 面 積 (概 略)	89.95㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者 (㈲レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の1 (附属建物符号1)
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 納屋
	構 造	木造セメント瓦葺平家建 (登記簿上木造かわらぶき平家建)
	床 面 積 (概 略)	約35㎡ (登記簿上9.93㎡)
	所 有 者	☒ 土地共有者 (㈲レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和42年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の1 (附属建物符号2)
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 納屋
	構 造	木造セメント瓦葺平家建 (登記簿上木造かわらぶき平家建)
	床 面 積 (概 略)	19.87㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者 (有レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和42年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
4	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造かわらぶき2階建
	床 面 積 (概 略)	1階 約46㎡ (登記簿上49.68㎡) 2階 約46㎡ (登記簿上49.68㎡)
	所 有 者	☒ 土地共有者 (有レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和54年6月ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
5	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の3
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造セメント瓦葺平家建 (登記簿上木造かわらぶき平家建)
	床面積 (概略)	33.12㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者 (術レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
6	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の4
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造セメント瓦葺平家建 (登記簿上木造かわらぶき平家建)
	床面積 (概略)	33.12㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者 (術レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
7	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の5
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造セメント瓦葺平家建 (登記簿上木造かわらぶき平家建)
	床 面 積 (概 略)	33.12㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者 (権レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
8	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 836番の6
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造セメント瓦葺平家建 (登記簿上木造かわらぶき平家建)
	床 面 積 (概 略)	33.12㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者 (権レック) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
9	所 在	栃木県栃木市岩舟町静字宿上836番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約10㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成7年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(有)レック担当者 (共有者)	1 本土地は、当社が各目的外建物を所有して敷地として使用しています。 2 各共有者とは地代等の金銭の授受はありません。 3 各目的外建物は、賃貸しています。 4 目的外建物9についての地代も受けていません。
■ D (目的外建物9所有者)	1 私は、目的外建物7を賃借して、目的外建物9を所有しています。 2 目的外建物9は、今から30年くらい前ですから平成7年ごろに私が建てました。元々は目的外建物7の駐車スペースでしたが、家族も増えて手狭だったので建てましたが、6畳ならば固定資産税がかからないということでその大きさにしました。 3 これまで地代の要求があったこともありましたが、特に契約したことはありませんし、地代等の金銭の支払いもしていません。

(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

- 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2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、東側に隣接する件外土地である1071番2の土地と一体で、土地共有者である(有)レックが各目的外建物の敷地として使用している。
- 3 各目的外建物の建築時期については家屋評価証明書によるものであり、目的外建物1は、少なくとも昭和42年ころには存在していたと思われる。また、目的外建物5ないし8は、少なくとも昭和48年ころには各存在していたと思われる。
- 4 本土地には、家屋番号268番の建物登記が存在するが、本土地上には現存しない。
- 5 本土地の南側に幅員約3.7mの舗装された市道(62017号線、建築基準法42条2項に該当)が接面している。
- 6 なお、債務者Aからは応答がなく、債務者B及びCとは連絡が取れなかった。

(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4月22日（火） 13：35－14：15	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	地籍集成図写し、家屋評価証明書各入手、建物間取調査 道路関係調査
7年4月22日（火） 14：50－15：10	宇都宮地方法務局栃木 支局	全部事項証明書、建物図面写し、登記事項要約書各入手
7年4月22日（火） 15：40－16：00	物件所在地	物件調査、写真撮影 共有者(有)レック担当者から電話聴取
7年5月23日（金） 10：15－11：00	物件所在地	物件調査、写真撮影（評価人同行）
7年11月11日（火） 15：10－15：30	物件所在地	目的外建物9所有者Dと面談
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。
(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所在	栃木市岩舟町静字宿上				地番	836番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		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2月13日
宇都宮地方方法務局栃木支局
請求番号: 12-1
(1/1)



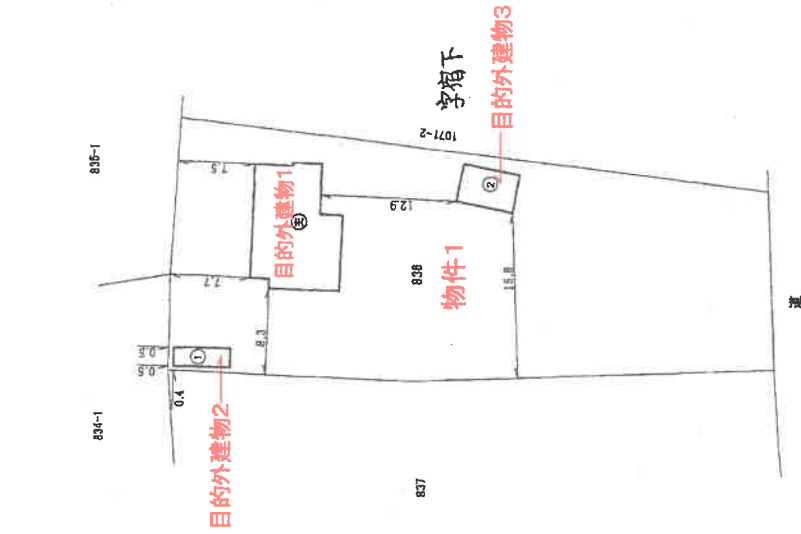
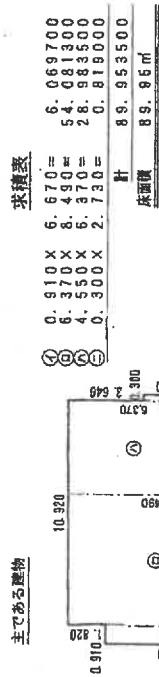
登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

建物図面

家屋番号 836番の1

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地



A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者

2023年10月11日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

家屋番号 836番の2

建物図面

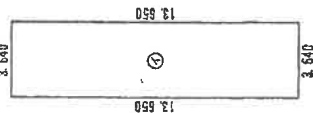
建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

1階2層(各層同型)

求積表

④ $3.640 \times 13.650 = 49.666000$

床面積 49.66㎡



834-1

835-1

17.9

837

838

1077-2

目的外建物4

字宿下

道

作成者

(日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

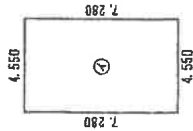
建物図面

家屋番号 836番の3

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

求積表

④	4.550 X 7.280 =	33.124000
	床面積	33.12㎡



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違



834-1

835-1

物件1
536

目的外建物5

字宿下

1071-2

837



掘

作成者

(202)

自作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

家屋番号
836番の4

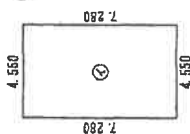
建物図面

建物の所在
栃木市岩舟町静字宿上836番地

求積費

④ 4.550 X 7.280 = 33.124000

床面積 33.12㎡



字宿下

1071-2

837

838

物件1

←自的外建物6

11.1

11.1

13.9

道



作成者

(2025年10月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

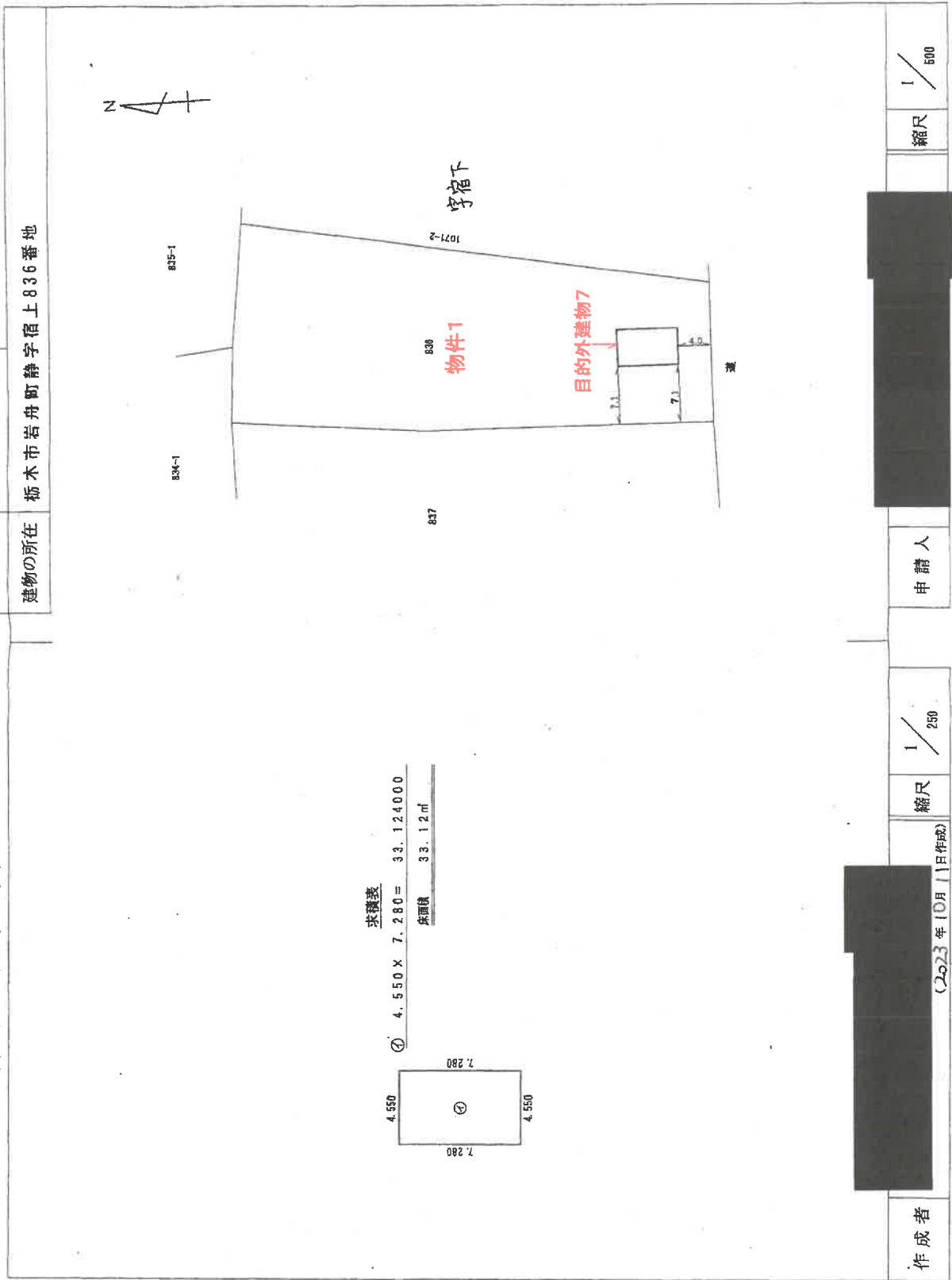
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図 建物図面

家屋番号 836番の5

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地



A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

家屋番号
836番の6

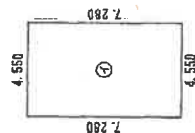
建物図面

建物の所在
栃木市岩舟町静字宿上836番地

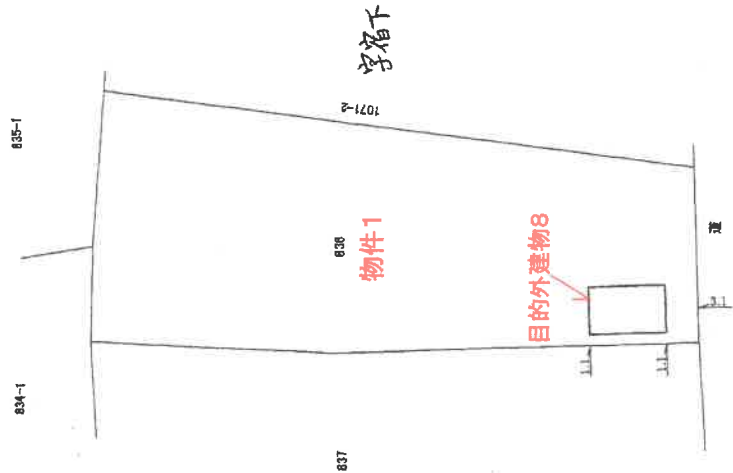
求積表

① 4.550 X 7.280 = 33.124000

床面積 33.12㎡



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



作成者

縮尺
1/250
(日作成)

申請人

縮尺
1/500



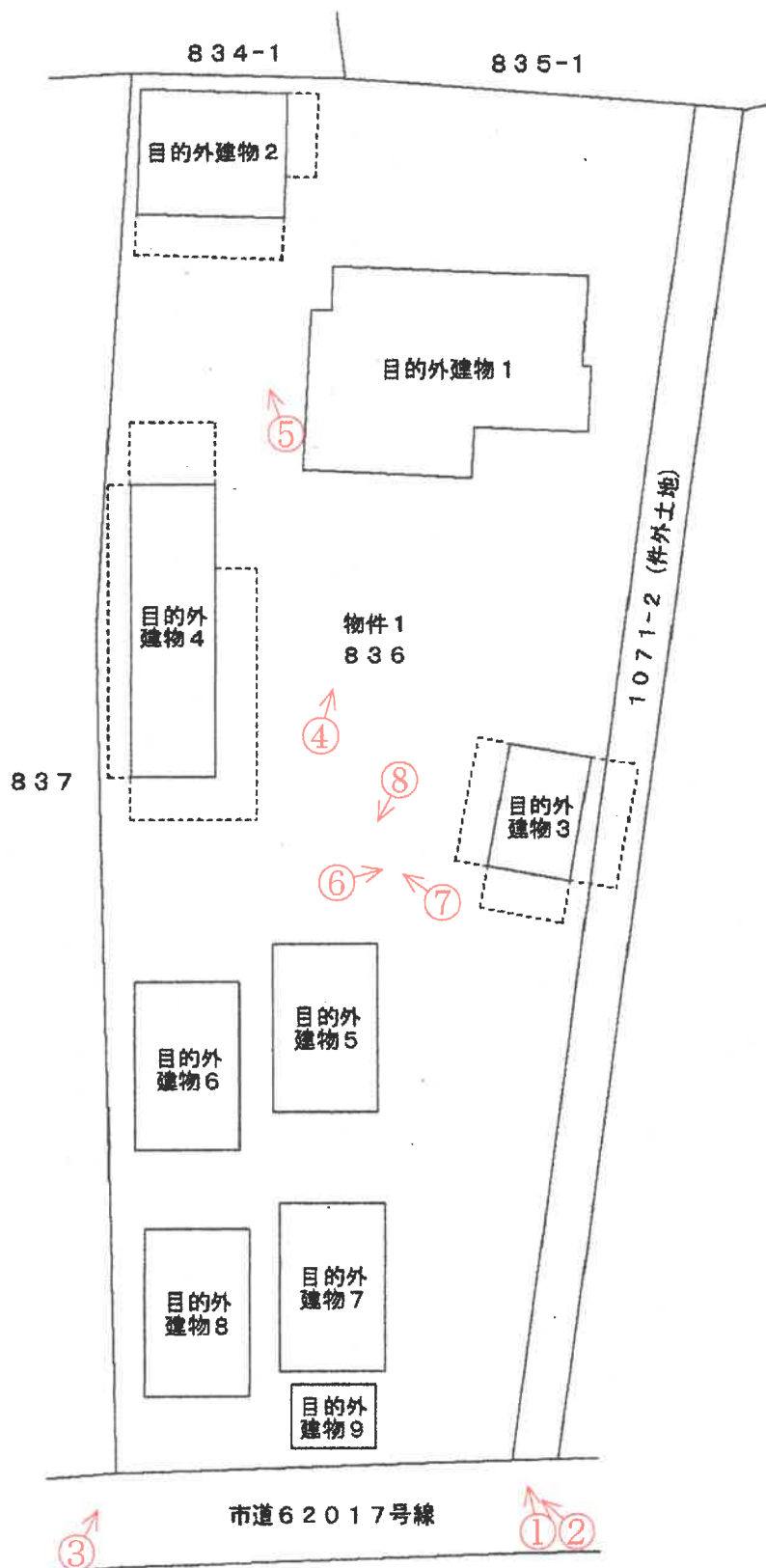
大字名 岩舟町静 地番 837

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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

土地現況図

←○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。



外観



外観



外観

④



目的外建物1

⑤



目的外建物2

⑥



目的外建物3



目的外建物4



目的外建物5、6

令和 7年（又）第 7号
令和 7年 4月15日 受 命
令和 7年 5月23日 現地調査
令和 7年11月17日 評 価
令和 7年11月19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

番号	評 価 額
物件1（土地）	金 1, 0 4 8, 0 0 0 円

物件1の価格は、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 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 持 分 共 有 者 共 有 持 分 共 有 者 共 有 持 分	栃木市岩舟町静字宿上 8 3 6 番 宅地 1,211.93m ² A 108分の17 B 432分の34 C 432分の34	登記簿記載とほぼ同じ
特記事項			
物件1には下記の目的外建物が存在している。 なお、現況の概測した床面積については、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。 目的外建物1 所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地 家屋番号：836番の1 主である建物 種 類：居宅 構 造：木造かわらぶき平家建（現況：木造セメント瓦葺平家建） 床 面 積：89.95m² 所 有 者：有限会社レック 目的外建物2 所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地 家屋番号：836番の1 附属建物 符号1 種 類：納屋 構 造：木造かわらぶき平家建（現況：木造セメント瓦葺平家建） 床 面 積：9.93m²（現況：約35m²） 所 有 者：有限会社レック 目的外建物3 所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地 家屋番号：836番の1 附属建物 符号2 種 類：納屋 構 造：木造かわらぶき平家建（現況：木造セメント瓦葺平家建） 床 面 積：19.87m² 所 有 者：有限会社レック			

特記事項

目的外建物4

所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋番号：836番の2

種 類：居宅

構 造：木造かわらぶき2階建

床 面 積：1階 49.68㎡（現況：約46㎡）

2階 49.68㎡（現況：約46㎡）

所 有 者：有限会社レック

目的外建物5

所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋番号：836番の3

種 類：居宅

構 造：木造かわらぶき平家建（現況：木造セメント瓦葺平家建）

床 面 積：33.12㎡

所 有 者：有限会社レック

目的外建物6

所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋番号：836番の4

種 類：居宅

構 造：木造かわらぶき平家建（現況：木造セメント瓦葺平家建）

床 面 積：33.12㎡

所 有 者：有限会社レック

目的外建物7

所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋番号：836番の5

種 類：居宅

構 造：木造かわらぶき平家建（現況：木造セメント瓦葺平家建）

床 面 積：33.12㎡

所 有 者：有限会社レック

目的外建物8

所 在：栃木市岩舟町静字宿上836番地

家屋番号：836番の6

種 類：居宅

構 造：木造かわらぶき平家建（現況：木造セメント瓦葺平家建）

床 面 積：33.12㎡

所 有 者：有限会社レック

特記事項
目的外建物 9 所 在：栃木市岩舟町静字宿上 8 3 6 番地 家屋番号：未登記 種 類：居宅 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約 1 0 m²(現況) 所 有 者：D

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「岩舟」駅の南方約920m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	県道67号線の南側背後の市道沿いに一般住宅、病院等が見られる地域である。近隣には栃木市役所の岩舟総合支所や栃木市消防署の岩舟分署等の公共施設が所在している。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 1,211.93㎡ 間口 : 約17m 奥行 : 約56m～約58m 形状 : ほぼ整形 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	南側: 幅員約3.7m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	本件土地に目的外建物1～9が存在している。 また、本件土地は東側に隣接する件外土地1071番2と一体で利用している。 目的外建物9の土地利用権原は、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：あり 都市ガス：なし 下水道：あり 栃木市上下水道局にて取得した水道台帳図上では本件土地への引き込みが見られる。しかし、現地調査したところ、水道台帳図上での引き込み先の建物は滅失したと見られる。 目的外建物の居住者に聴取したところ、井戸水を使用しているとの回答であった。 ガスは、LPガスを使用している。 栃木市上下水道局にて調査したところ、本件土地に汚水ますが設置され、受益者負担金も納付済みとの回答を得た。 目的外建物の居住者に聴取したところ、トイレは汲み取り式との回答であったため、当該汚水ますは使用されていないものと見られる。 （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。 本件土地の周囲には塀が設置されているが、維持管理が劣り劣化が進んでいる。 本件土地には家屋番号268番の建物登記が存在するが、現況は存在していない。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,100	0.62	1,211.93	0.70	$\frac{17}{54}$	3,328,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木-33

公示価格 20,300円/㎡ × 時点修正 99.1/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 ÷ 標準画地価格 20,100円/㎡

◇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：必要なし。

イ 個別格差：規模▲25 間口・奥行の関係▲10 セットバック▲3

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：54分の17

2 評価額の判定

前記により求めた建付地価格から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	3,328,000	0.10	下記参照	333,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物1から8：場所的利益10%
目的外建物9：使用借権10%

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	3,328,000	-333,000		0.50	0.70	1,048,000
一括価格（合計）						1,048,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：共有持分の売却▲50

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

地価公示価格 栃木-33

所 在：栃木市岩舟町静字馬宿出口 5 0 4 番 3

地 目：宅地

価 格：20,300円／㎡

位 置：岩舟駅1.1km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：346㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5.0m市道

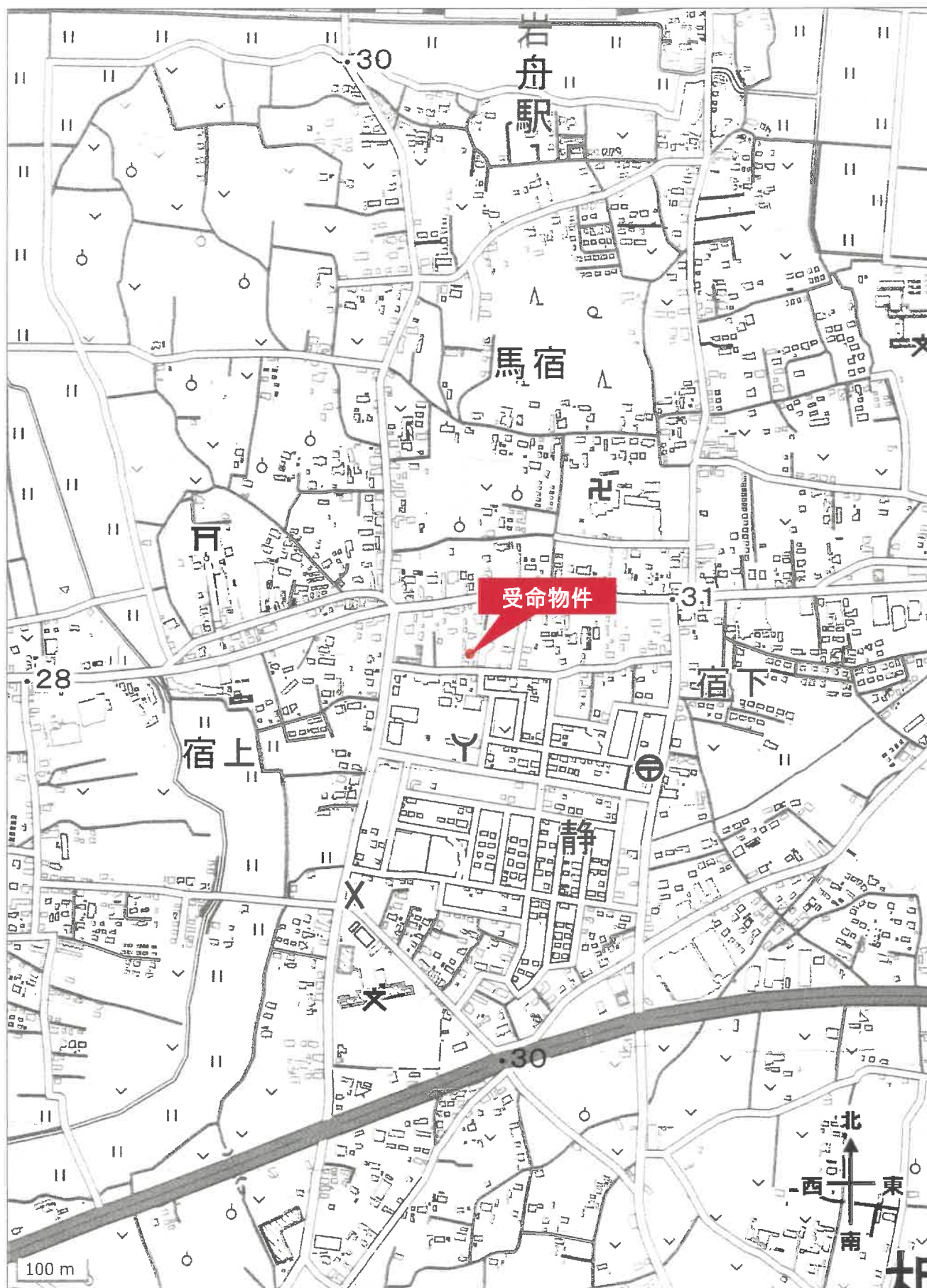
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

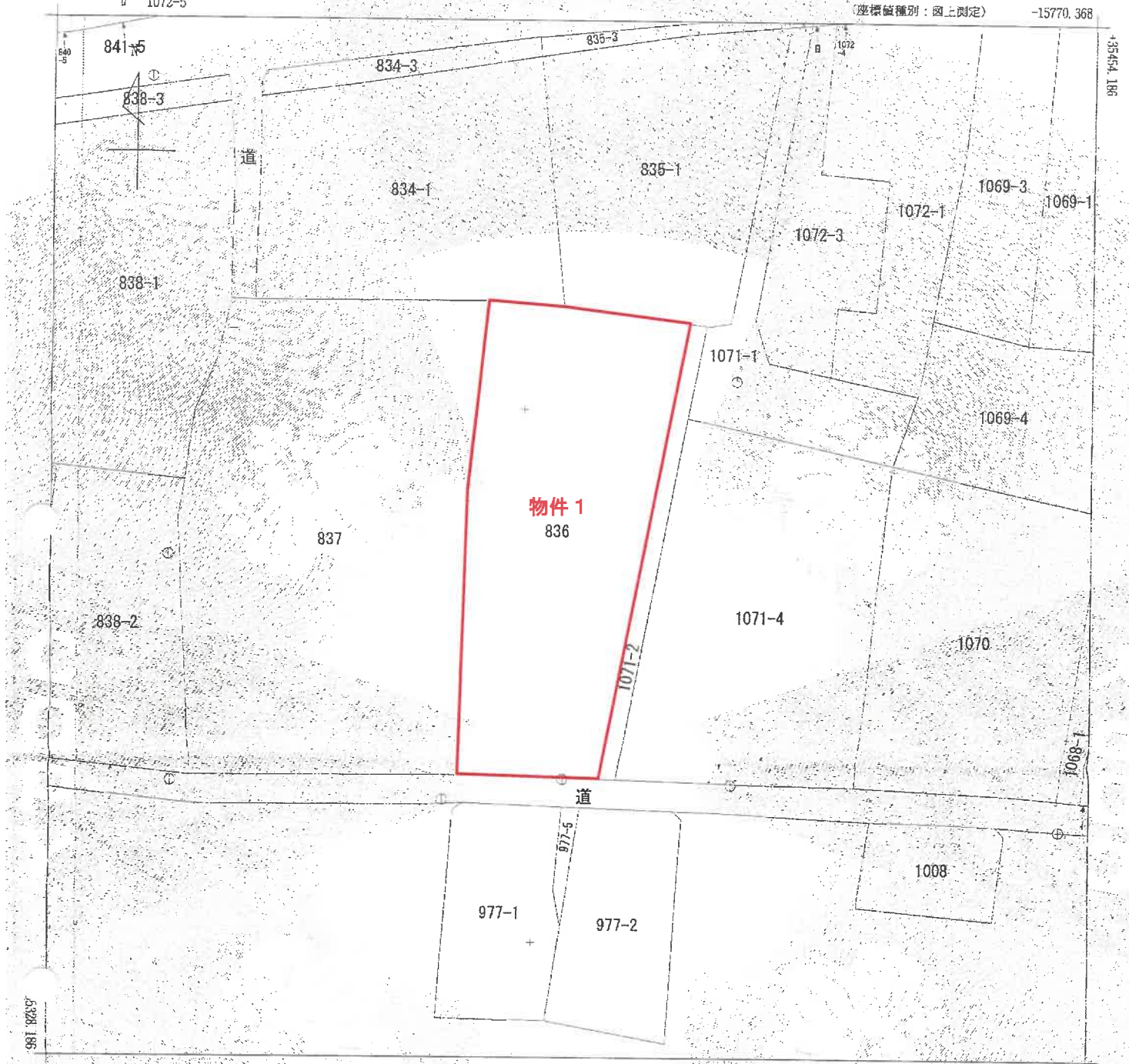
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写(目的外建物)
- 4 土地建物位置関係図

以 上



1068-2 1071-5
1072-5

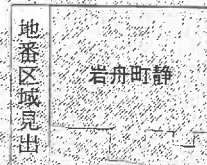
(座標値種別：図上測定) -15770.368



-15895.368 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokuta:theivouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 栃木市岩舟町静字宿上					地 番 836番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅹ	分類	地図に準ずる図面	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2月13日
宇都宮地方方法務局栃木支局

登記官

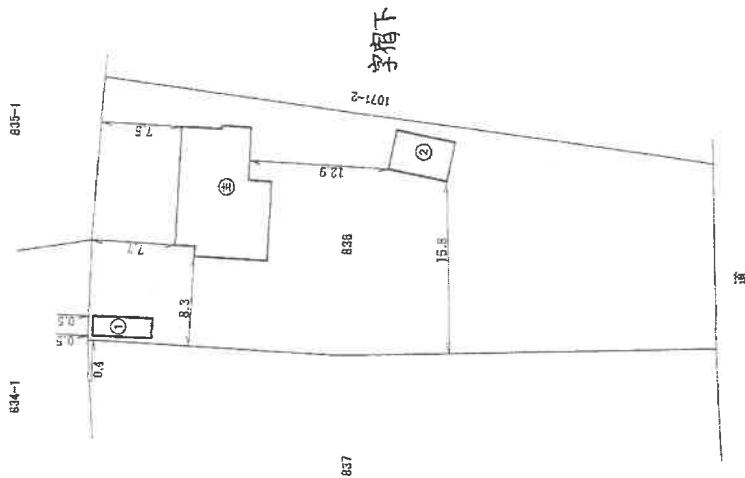
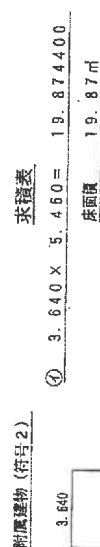
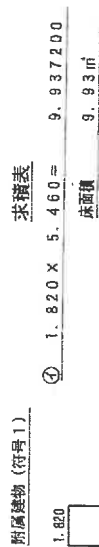
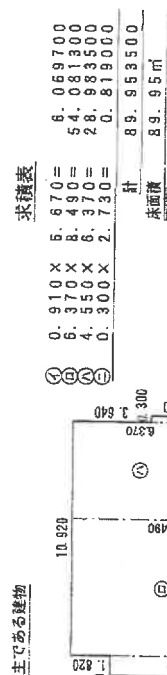
登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

家屋番号 836番の1

建物図面

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：21-1

登記年月日：令和5年11月10日

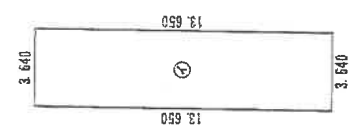
各階平面図

家屋番号
836番の2

建物図面

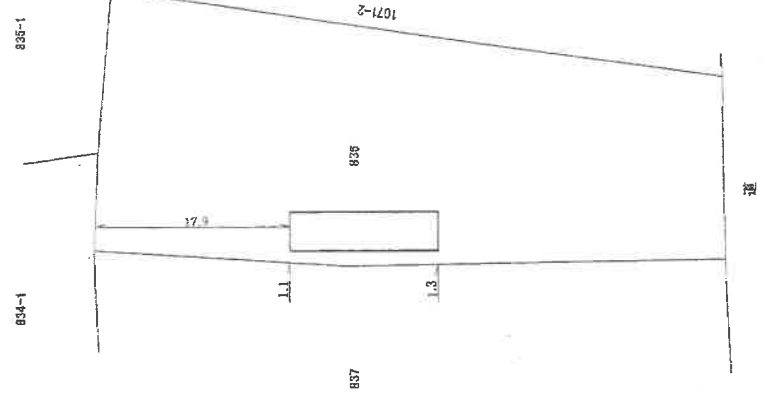
建物の所在
栃木市岩舟町静字宿上836番地

1階2階(各階同型)



求積表

④ $3.640 \times 13.650 = 49.686000$
床面積 49.68㎡



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写
目的外建物4

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

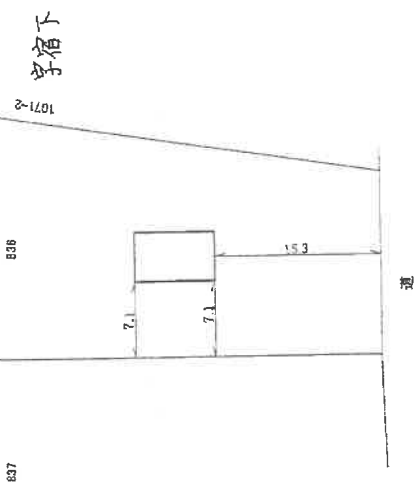
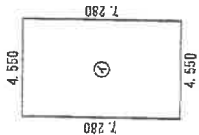
家屋番号 836番の3

建物図面

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

求積表

①	4.550	7.280	4.550	7.280	33.124000
床面積					33.12㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
目的外建物5

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：21-3

各階平面図

家屋番号
836番の4

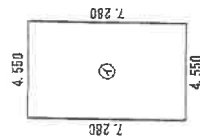
建物図面

建物の所在
栃木市岩舟町静字宿上836番地

求積表

① 4.550 X 7.280 = 33.124000

床面積 33.12㎡



835-1

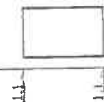
834-1

837

1071-2

字宿下

838



1.1m

道

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

建物図面・各階平面図写
目的外建物6

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和5年11月10日

各階平面図

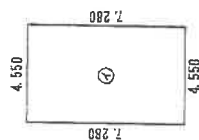
家屋番号 836番の5

建物図面

建物の所在 栃木市岩舟町静字宿上836番地

求積表

① 4.550 X 7.280 = 33.124000
床面積 33.12㎡



834-1

835-1

837

836

1071-2

字宿下



道

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
目的外建物7

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図

家屋番号
836番の6

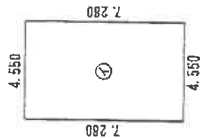
建物図面

建物の所在
栃木市岩舟町静字宿上836番地

求積表

④ $4.550 \times 7.280 = 33.124000$

床面積 33.12㎡



835-1

834-1

037

836

1071-2

字宿下

河

31



1.1

1.1

作成者

縮尺

1/250

申請人

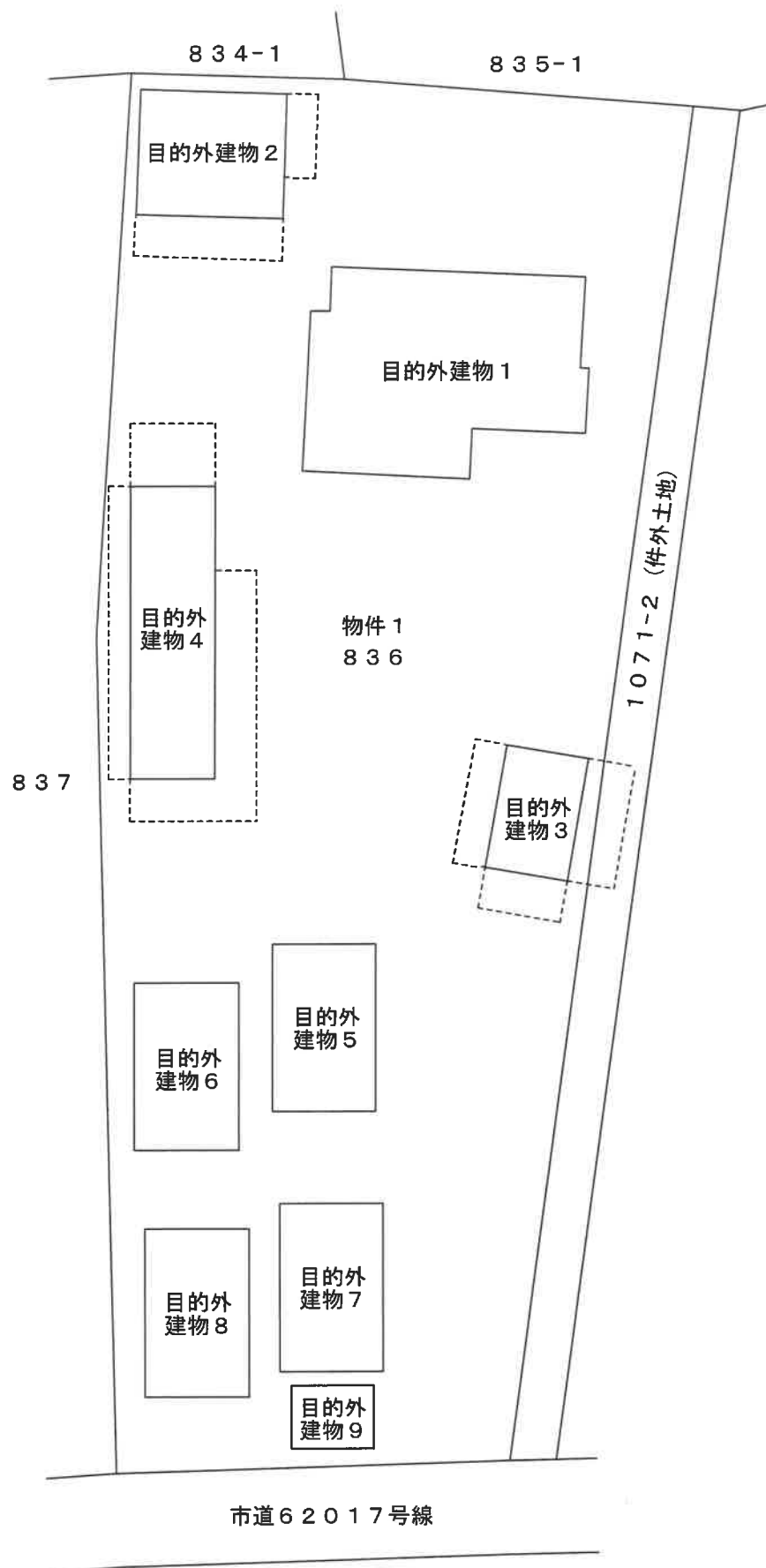
縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写
目的外建物8

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。

