

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 吉 岡 智 男

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	2, 338, 500 1, 870, 800	一括	467, 700	51, 072	0
1	1, 372, 000				
2	142, 000				
5	824, 500				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 |
| | 地 番 | 7 7 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 5. 2 0 平方メートル |
| | | |
| 2 | 所 在 | 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 |
| | 地 番 | 7 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 5 4 平方メートル |
| | | |
| 5 | 所 在 | 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 7 7 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 7 1 番 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 7. 0 9 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 8 3 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |

物 件 目 録

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

構 造 石造セメント瓦葺2階建

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 7 年 1 2 月 2 4 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官

吉 岡

あゆみ

記

物件番号	前回の 売却基準価額 (円)	減価割合	今回の 売却基準価額 (円)	買受けの申出 の保証 (円)	買受可能価額 (円)
1, 2, 5	4, 677, 000	50/100	2, 338, 500	467, 700	1, 870, 800
1	2, 744, 000	50/100	1, 372, 000		
2	284, 000	50/100	142, 000		
5	1, 649, 000	50/100	824, 500		

物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 5】

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, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田
 地 番 771 番
 地 目 宅地
 地 積 1375.20 平方メートル

- 2 所 在 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田
 地 番 768 番 3
 地 目 宅地
 地 積 142.54 平方メートル

- 5 所 在 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 771 番地
 家屋 番号 771 番
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 247.09 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.83 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

構 造 石造セメント瓦葺2階建

令和7年(ケ)第68号
令和7年6月30日受理
令和7年9月18日提出

現況調査報告書 (物件1、2、5)

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 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田
 地 番 771番
 地 目 宅地
 地 積 1375.20平方メートル

- 2 所 在 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田
 地 番 768番3
 地 目 宅地
 地 積 142.54平方メートル

- 5 所 在 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田771番地
 家屋 番号 771番
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建
 床 面 積 1階 247.09平方メートル
 2階 37.26平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.83平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 石造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 19.83平方メートル
 2階 19.83平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県芳賀郡芳賀町大字上延生771番地		
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 ☐ 「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5		
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 ☒ 附属建物符号2） ☐ 種類： ☒ 構造：石造セメント瓦葺2階建 ☐ 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 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	1 物件1、2土地は、私が物件5建物の敷地として使用し、妻と共に居住し、居宅として使用しています。 2 物件5建物の西側増築部分へは、家族でも最近出入りをしておらず、物置状態になっています。

(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

- 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、2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家族と共に居宅として使用している。
- 3 物件5建物の西側増築部分内において、廊下上の天井の木が一部剥がれ落ちている箇所がある。
- 4 物件1土地上にカーポート（定着物）がある。
- 5 物件5付属建物符号2の倉庫の北側に、冷蔵庫（動産）が置いてある。
- 6 物件1土地の南側に、幅員約4mの芳賀町所有の認定外道路（地番1575-1・未調査道路）が接面している。本道路は建築基準法上の道路ではないが、南側に幅員約5mの町道（1208号線）に接面している。
- 7 物件1土地の東側に、幅員約4mの芳賀町所有の認定外道路（地番1575-3）が接面している。芳賀町の担当者曰く、本道路は土地改良によってできた道路であり、建築基準法上の道路ではないとのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月9日(水) 14:10-14:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 本件所有者不在であったため、催告書をポストに投函
R7年7月9日(水) 14:35-15:20	芳賀町役場	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年7月10日(木) 9:00-9:15	宇都宮地方法務局	物件1の2つの接面道路の全部事項証明書取得
R7年8月4日(月) 10:00-11:00	物件所在地	所有者に面談調査 物件調査、屋内写真撮影 評価人同行

(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

公図写し



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	芳賀郡芳賀町大字上延生字新田				地番	771番			
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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

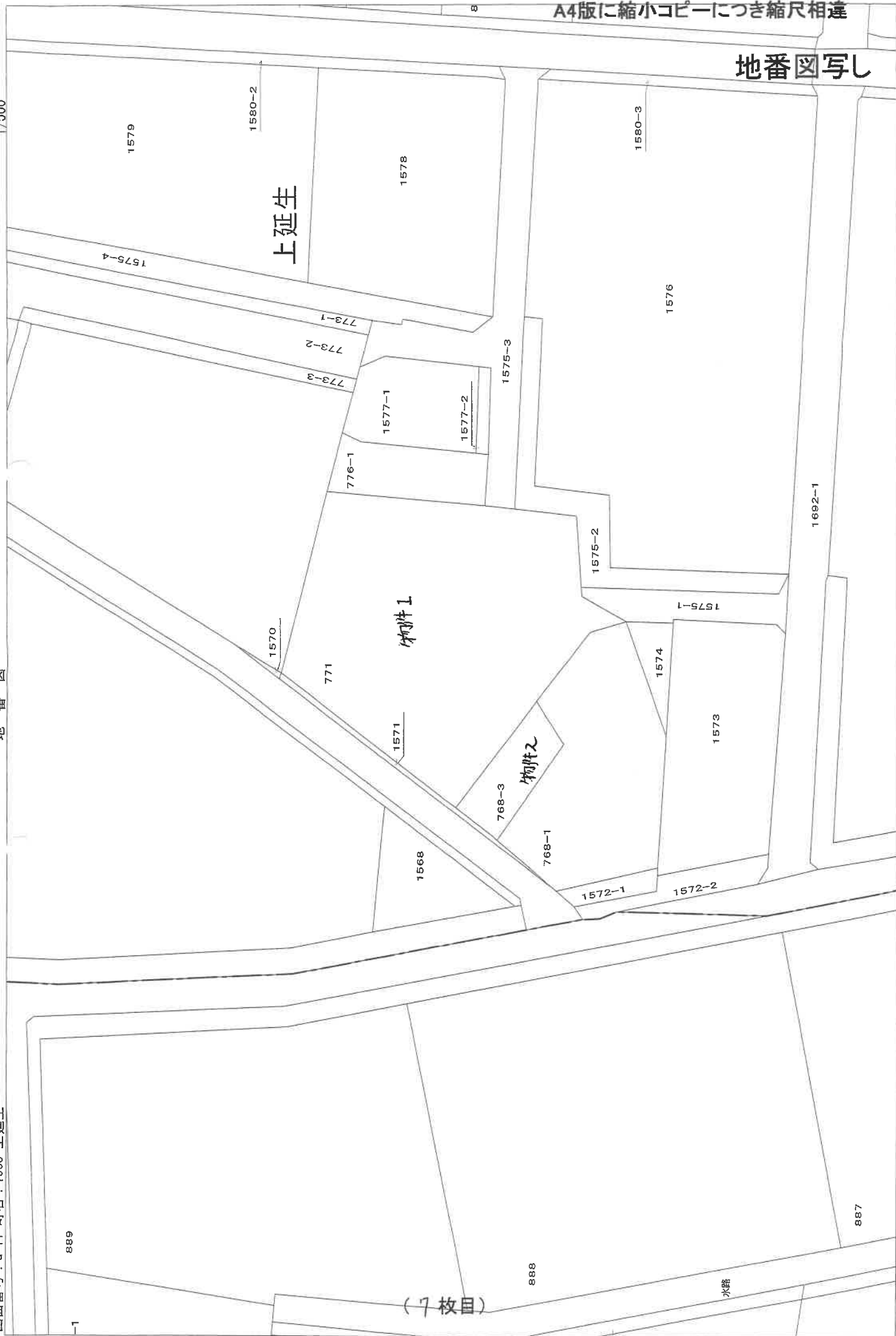
令和7年6月2日

宇都宮地方方法務局

整理番号：H33383-2

登記官

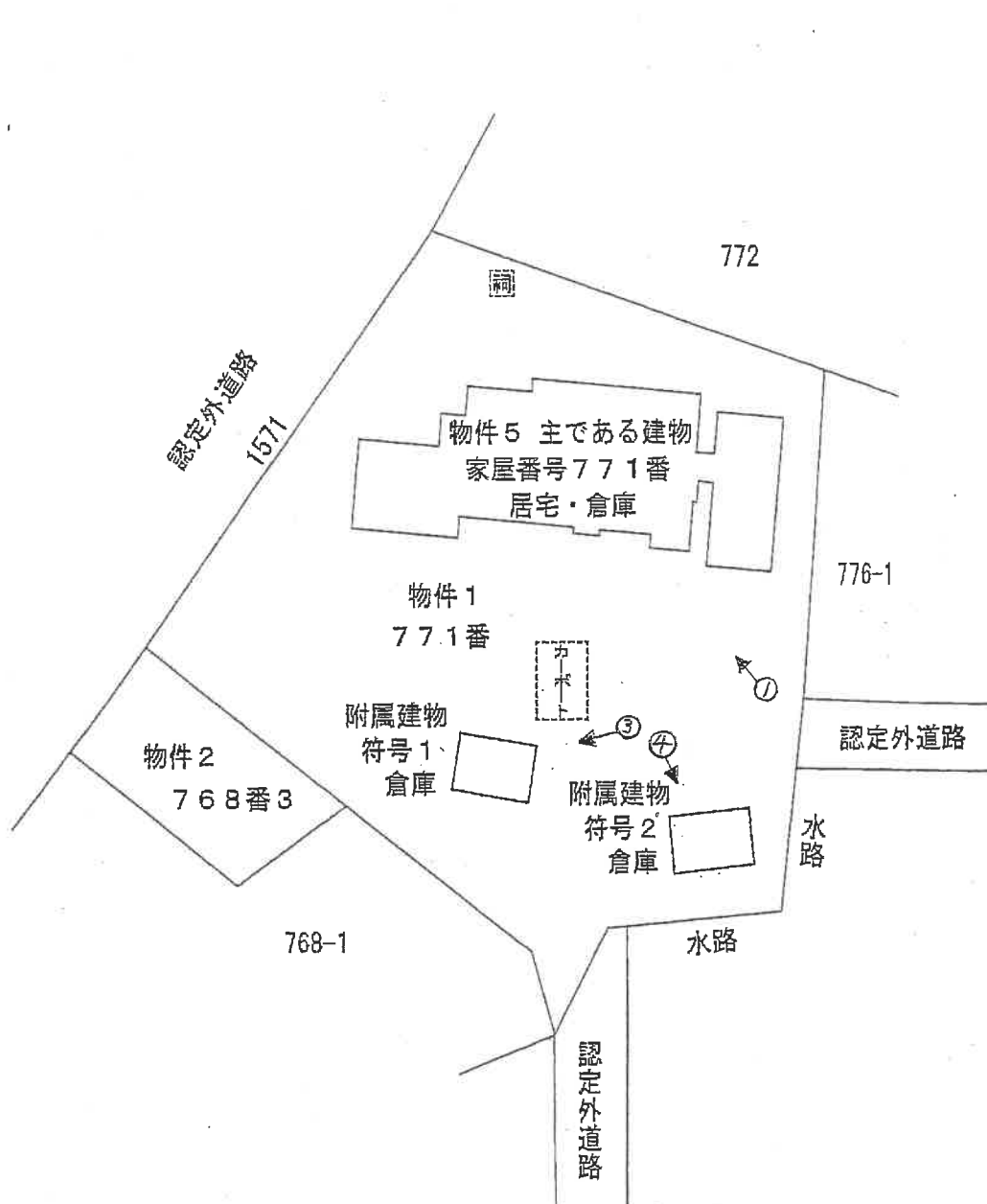
(6枚目)



この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

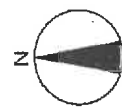
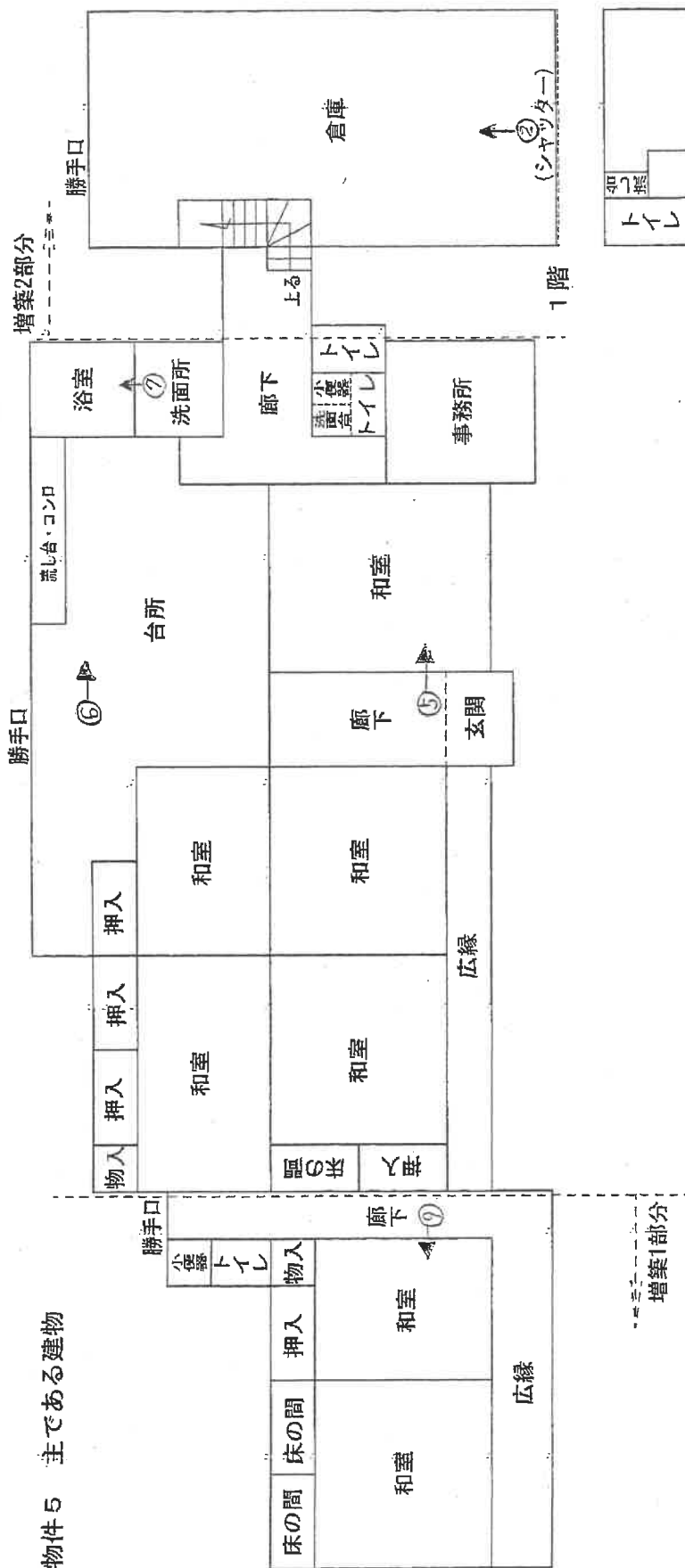
整理番号: H33383-3

作者



※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。

□物件5 主である建物

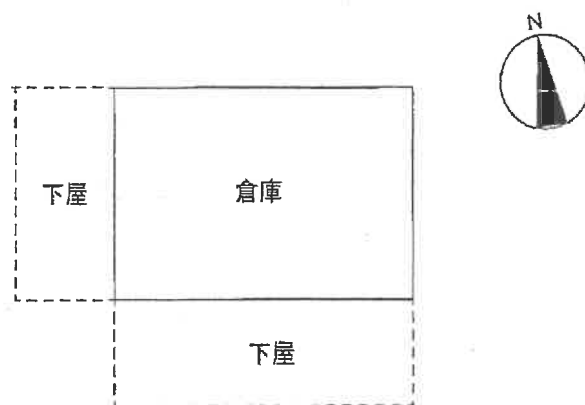


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

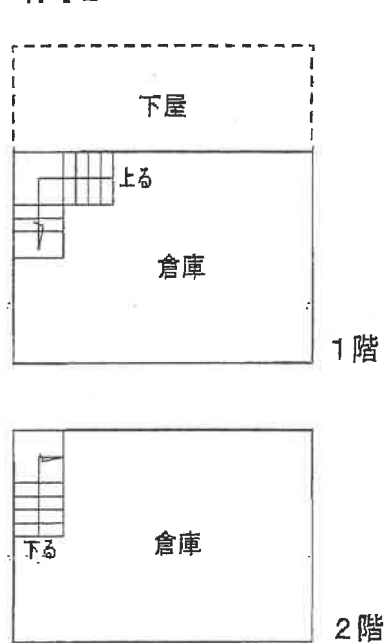


間取図

□物件5 附属建物・符号1



□物件5 附属建物・符号2



※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

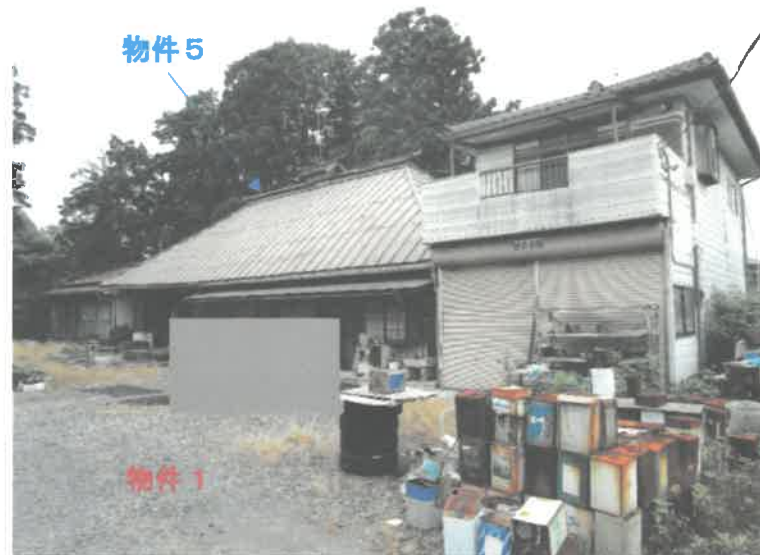


写真2 (物件5 東側1階倉庫部分内部)



写真3



写真4

附属建物符号2



写真5



写真6



写真7



写真8 (物件5 東側2階居宅部分洋室)



写真9 (物件5 西側増築部分和室)



令和 7年（ケ）第 68号

【物件1、2、5】

令和 7年 6月 8日 受 命

令和 7年 8月 4日 現地調査

令和 7年 9月17日 評 価

令和 7年 9月22日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書 （ 1 ）

評価人 不動産鑑定士

市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 7 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 4 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 8 4, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 6 4 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 及び物件 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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、2 の土地価格は、物件 5 の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 5 の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 5 8 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	芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 7 7 1 番 宅地 1,375.20㎡	登記簿とほぼ同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 7 6 8 番 3 宅地 142.54㎡	登記簿とほぼ同じ
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 7 7 1 番地 7 7 1 番 居宅・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 1階 247.09㎡ 2階 37.26㎡	登記簿とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 倉庫 木造瓦葺平家建 19.83㎡	登記簿とほぼ同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 倉庫 石造瓦葺 2 階建 1階 19.83㎡ 2階 19.83㎡	石造セメント瓦葺 2 階建

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	真岡鐵道「市塙」駅から北西方へ直線で約6,100mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・芳賀町役場 約 1,600m ・芳賀東小学校 約 2,000m ・芳賀中学校 約 2,300m ・芳賀郵便局 約 1,900m ・下延生駐在所 約 3,500m	
付 近 の 状 況	当地域は芳賀市街地の北西方郊外に位置する大字上延生地区の農業集落地域。田畑が広がる中に、住宅等が散在している。	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	物件1、2 地 積：1,517.74㎡ 形 状：不整形 地 勢：平坦 間口・奥行：道路接面幅各約4m (東西方向)最大約45m、(南北方向)最大約50m 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	南側：幅員約4m舗装認定外道路(建築基準法上の道路に該当しない) 東側：幅員約4m舗装認定外道路(同上) ※県建築指導課によれば、本件接面道路は建築後に土地改良により整備された道路であることから、建築基準法上の道路には該当しないが、幅員が4m以上であることから、同法第43条2項2号による建築許可の可能性があるとのこと。 なお、物件1、2の土地の北西側に幅員約4mの舗装認定外道路(建築基準法上の道路に該当しない)が存するが、本件土地と道路との間に、本件所有者が所有する件外土地(1571番)が介在している。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は一体として、物件5の敷地として利用されている。 敷地の北寄りに物件5の主である建物(居宅・倉庫)が存し、同じく南側中央に附属建物・符号1(倉庫)が、南東端付近に附属建物・符号2(倉庫)がそれぞれ存する。建物の南側及び南東側は砂利敷等となっており、附属建物・符号1の北東側にスチール製のカーポート(土地の定着物)が存する。また建物の南西側に庭石や池が配置されている。このほか建物の北側及び物件2には背の高い樹木が密生している。その余の部分は雑草が繁茂している。	

供給処理施設	上水道：なし(井戸水を使用) 都市ガス：なし(プロパンガス使用) 下水道：なし※ ※所有者によれば、建物の東側に設置した浄化槽を使用しているとのことであったが、雑草及び物品があつてその位置を確認できなかった。 (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)が通っており、通常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	調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明である。受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はないが、本件所有者は過去に塗装業を営んでおり、主である建物の倉庫内及び建物の周囲には、塗料の缶等が大量に置かれており、これによる汚染については不詳である。
特 記 事 項	○本件土地は建物の建築が制限される市街化調整区域に存する。県都市政策課開発指導担当で確認したところ、物件1、2の土地について都市計画法の開発許可を受けた記録はないが、線引き前からの宅地であり、同一敷地における同用途の建替えについては開発許可は不要であるとのこと。ただし、物件5の建物はその一部が前述の塗装業の事務所及び倉庫となっており、当該利用は線引後からのものと思われることから、許可が不要である用途は専用住宅に限られる。なお、物件5の建物について建築確認の履歴はない。 ○町生涯学習課文化振興係での聴聞によれば、本件土地はその南側の一部が文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「三本木遺跡」に指定されており、当該部分において土木工事等を行う場合には同法の届け出を要する。 ○建物の北側に祠がある。 ○同じく建物の北側に、木製の小さな小屋が存するが、朽廃しており、建物とは認められない。 ○物件5の附属建物・符号2(倉庫)の北側に、大型の冷蔵庫(動産)が置かれている。所有者によれば、物置として使用しているとのこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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(固定資産課税台帳) 明治35年月日不詳新築 経過年数 124年 経済的残存耐用年数 1年 建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和45年月日不詳増築1 経過年数 56年 経済的残存耐用年数 1年 建築年月日(登記記載) 平成 3年 9月 3日増築2 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 1年 残価率 0%
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板、瓦 外壁：亜鉛メッキ鋼板、サイディング、モルタル 内壁：合板、京壁、石膏ボード(クロス貼り)、漆喰 他 天井：板貼り、合板、石膏ボード(クロス貼り) 他 床：畳、板張り、フローリング、土間コンクリート 他
床面積（現況）	1階 新築 部分：149.58㎡(中央居宅部分) 1階増築1部分：45.78㎡(西側居宅部分) 1階増築2部分：51.73㎡(東側倉庫及び渡り廊下部分) 2階増築2部分：37.26㎡(東側居宅部分) 計：284.35㎡
現況用途等	階層：地上2階建 現況用途：居宅・倉庫・事務所 間取り：建物間取図参照
品等	普通

保守管理の状態	劣る ○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・屋根及び外壁の亜鉛メッキ鋼板は塗装の劣化や腐食が認められる。 ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。 ・内壁はひび割れや破損、クロスの剥がれが目立つ。 ・床はたわみを生じている箇所が散見され、一部は腐食している。 ・新築部分と増築1部分とのつなぎ目の部分に雨漏りが生じていると思われ、天井及び床の腐食が激しい。 ・1階倉庫北側の天井が一部脱落している。2階の水回りに問題が生じている可能性がある。 ・建具は開閉が困難な箇所がある。 ・水回りは汚れやカビが目立つ。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用し、占有している。
特記事項	○平成3年の増築時に、新築部分の一部を事務所にする改装が行われたものと推察される。

(附属建物1)

区分	附属建物・符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 明治38年月日不詳新築 経過年数 121年 経済的残存耐用年数 0年※ ※古い木造の倉庫であり、経済的な価値は認められない。
仕様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：亜鉛メッキ鋼板、板貼り 内壁：板貼り 天井：野地板あらわし 床：板張り
床面積（現況）	19.83㎡
現況用途等	階層：地上1階建 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 ○外装材・内装材とも全体として経年による老朽化が進んでいる。 下屋は朽廃している。
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用し、占有している。
特記事項	

(附属建物 2)

区 分	附属建物・符号 2	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (固 定 資 産 課 税 台 帳) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 残 価 率	大 正 10 年 月 日 不 詳 新 築 105 年 1 年 0 %
仕 様	構 造 : 大 谷 石 造 屋 根 : セ メ ン ト 瓦 外 壁 : 大 谷 石 内 壁 : 外 壁 あ ら わ し 天 井 : 床 板 あ ら わ し 床 : 土 間 コ ン ク リ ー ト、板 張 り ※ 2 階 部 分 は 立 ち 入 り で き な か っ た。	
床 面 積 (現 況)	1 階 : 19.83㎡ 2 階 : 19.83㎡ 計 : 39.66㎡	
現 況 用 途 等	階 層 : 地 上 2 階 建 現 況 用 途 : 倉 庫 間 取 り : 建 物 間 取 図 参 照	
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣 る ○ 外 装 材 ・ 内 装 材 と も 全 体 と し て 経 年 に よ る 老 朽 化 が 認 め ら れ る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が倉庫として使用し、占有している。	
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, 2 (土地)

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮し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	9,120	0.62	1,375.20	0.80	6,221,000
2	9,120	0.62	142.54	0.80	645,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 芳賀(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$9,150\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 9,120\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲1.1%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0%補正。

イ 個別格差：物件1、2 0.62

街路条件(接面道路(基準法外)▲10%)、

画地条件(規模▲10%、接面幅▲10%、形状▲5%、二方路±0%)、

環境条件(供給処理施設の状態▲10%)、

行政条件(埋蔵文化財包蔵地▲1%) 相乗積

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して計上(▲20%)。

② 物件5 (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及び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	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	182,000	284.35	0.01	518,000

ア 再調達原価 : 182,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 284.35㎡

ウ 現価率：

(新築時部分)経過年数124年、経済的全耐用年数125年、経済的残存耐用年数1年、構成割合53%

(増築部分1)経過年数 56年、経済的全耐用年数 57年、経済的残存耐用年数1年、構成割合16%

(増築部分2)経過年数 34年、経済的全耐用年数 35年、経済的残存耐用年数1年、構成割合31%

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 = $[\text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times \{ (\text{新築時部分経済的残存耐用年数} 1\text{年} / \text{新築時部分経済的全耐用年数} 125\text{年} \times \text{構成割合} 53\%) + (\text{増築部分 1 経済的残存耐用年数} 1\text{年} / \text{増築部分 1 経済的全耐用年数} 57\text{年} \times \text{構成割合} 16\%) + (\text{増築部分 2 経済的残存耐用年数} 1\text{年} / \text{増築部分 2 経済的全耐用年数} 35\text{年} \times \text{構成割合} 31\%) \}] \times (1 - \text{観察減価} 60\%)$
 $\div 0.01$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	75,000	19.83	0.00	0

ア 再調達原価 : 75,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 19.83㎡

ウ 現価率 : 無価値と判断した。

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ
2	100,000	39.66	0.01	40,000

ア 再調達原価 : 100,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 39.66㎡

ウ 現価率 : 経過年数105年、経済的全耐用年数106年、経済的残存耐用年数1年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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 = $\{ \text{残価率} 0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 1\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 106\text{年}) \}$
 $\times (1 - \text{観察減価} 40\%)$
 $\div 0.01$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
5	518,000	40,000	558,000

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	6,221,000	0.30	法定地上権	1,866,000
2	645,000	0.30	法定地上権	194,000

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	6,221,000	-1,866,000		0.90	0.70	2,744,000
2	645,000	-194,000		0.90	0.70	284,000
5	558,000	+2,060,000		0.90	0.70	1,649,000
一括価格（合計）						4,677,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1、2、5 0.90(調区内物件の市場性)

オ 競売市場修正：物件1、2、5 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 芳賀(県)-4

所 在：芳賀郡芳賀町大字下高根沢字神明前1727番5

地 目：宅地

価 格：9,150円／㎡

位 置：市塙駅8.5km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：952㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東5.7m町道

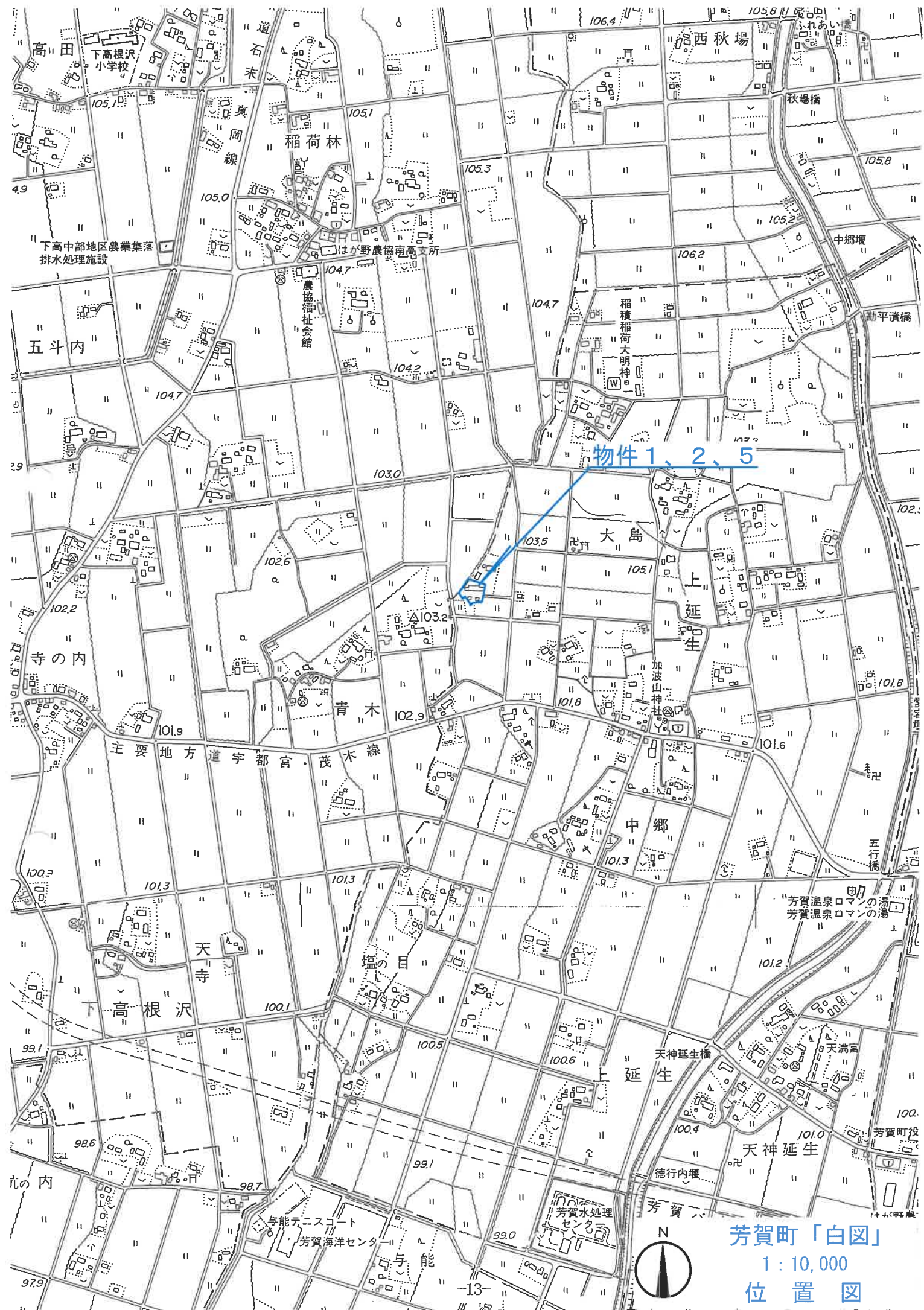
用途 指定 等：市街化調整区域、用途無指定（建ぺい率60%、容積率200%）

地域 の 概要：農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

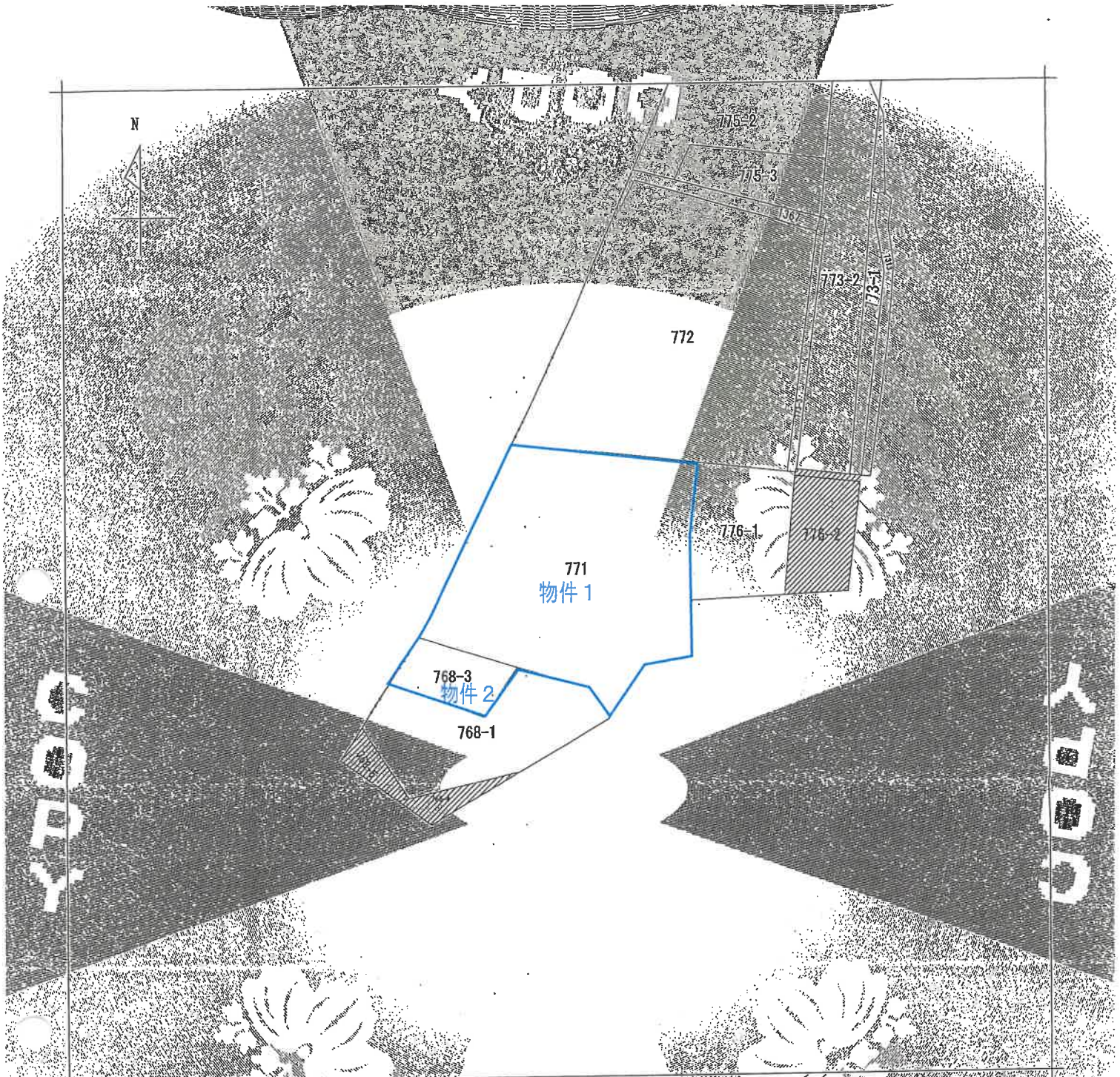
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地番図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上





芳賀町「白図」
1 : 2,500
位置図



(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) 斜線を施した部分は、明瞭な部分です。



請求部	所在	芳賀郡芳賀町大字上延生字新田				地番	771番		
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地区に準ずる図面	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			

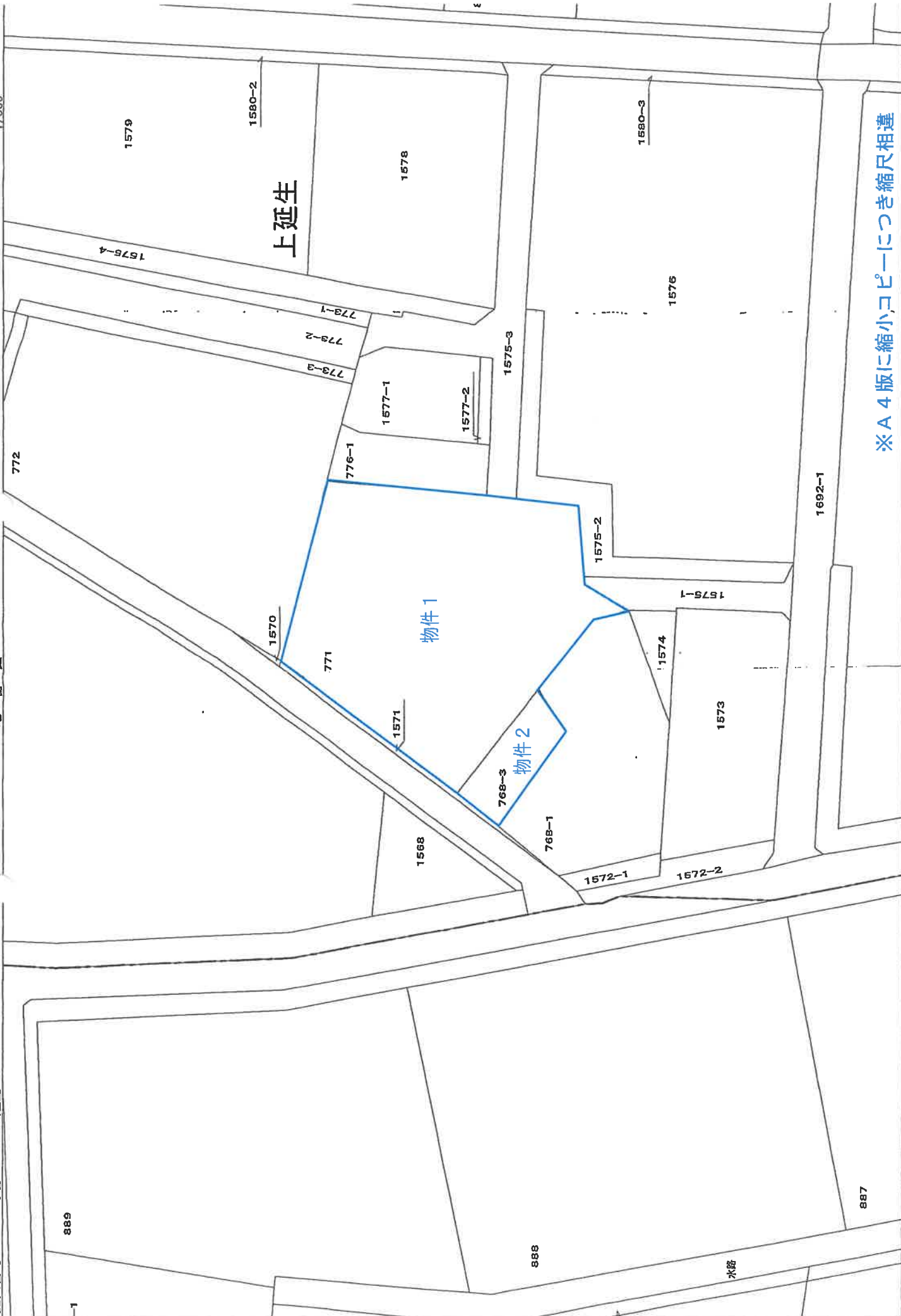
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年6月2日
 宇都宮地方法務局

整理番号：H33383-2
 (1/1)

登記官



※ A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

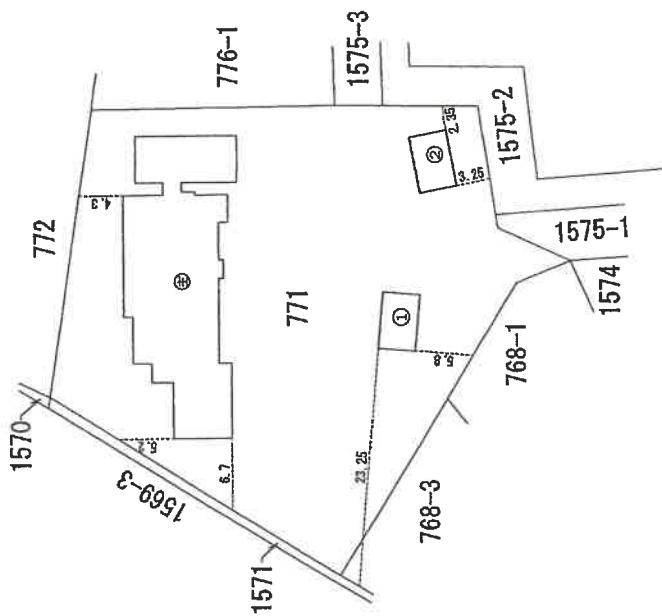
この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

芳賀町 税務課

建物図面

家屋番号 771番

建物の所在 芳賀郡芳賀町大字上延生字新田 771番地



作成者

縮尺

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：平成11年12月3日

851441 各階平面図 建物図面 各階平面図 2/2

家屋番号 771

建物の所在 新潟県 新潟市 芳賀郡芳賀町大字上延生字三番地、771番地、776番地

附属建物(符3)

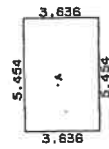


求積表

$$A \quad 9.090 \times 5.454 = 49.576800$$

床面積 49.57㎡

附属建物(符1)



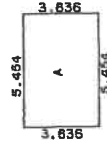
求積表

$$A \quad 3.636 \times 5.454 = 19.830744$$

床面積 19.83㎡

*附属建物・符号3は滅失している。

附属建物(符2)1階

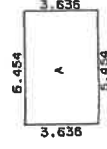


求積表

$$A \quad 3.636 \times 5.454 = 19.830744$$

床面積 19.83㎡

附属建物(符2)2階



求積表

$$A \quad 3.636 \times 5.454 = 19.830744$$

床面積 19.83㎡

作製者

土地建物課

縮尺 1/250

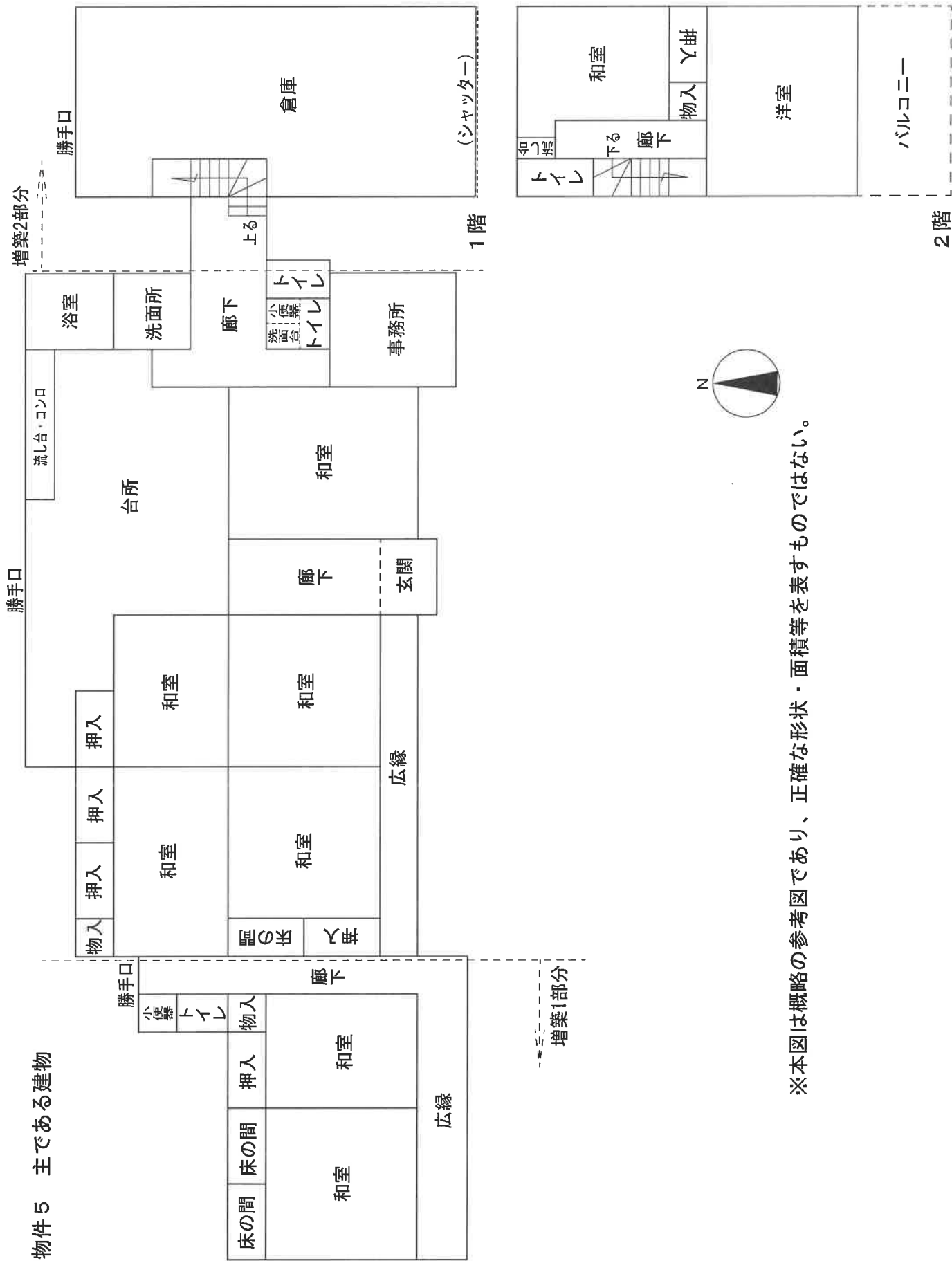
申請人

縮尺 1/250

(新潟県土地家屋調査士会用品)

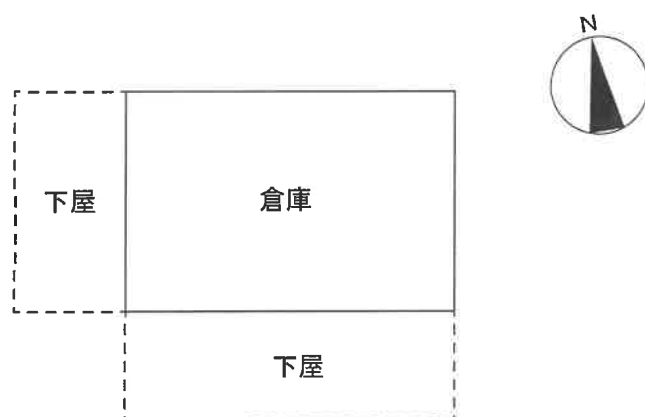
※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

□物件5 主である建物

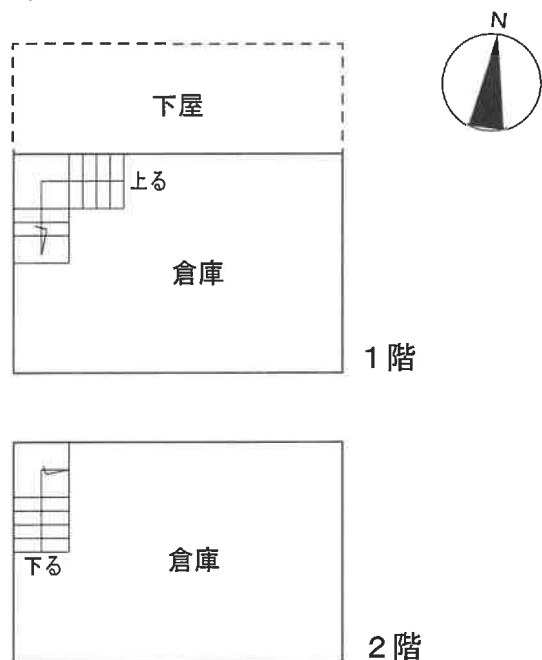


※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

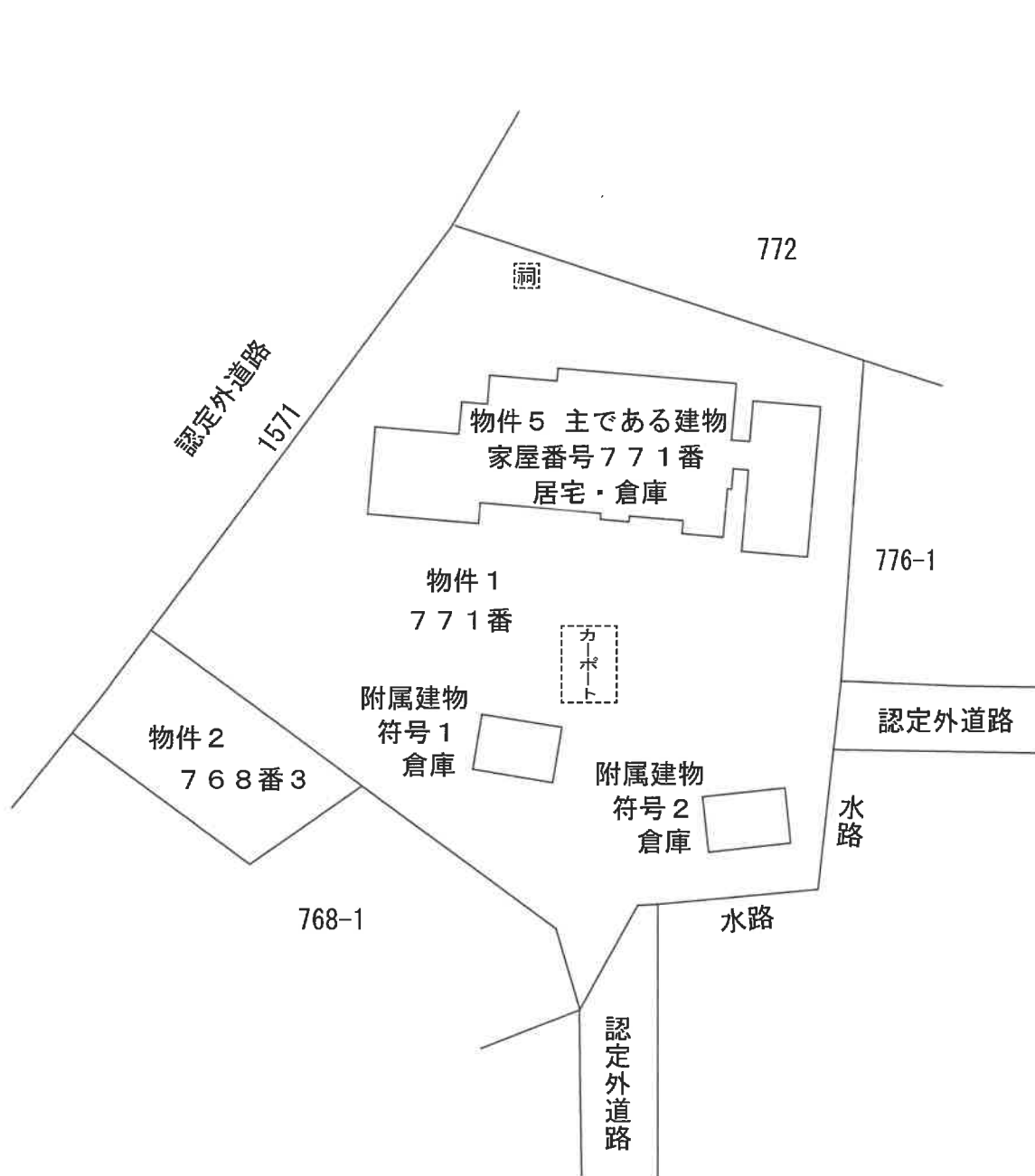
□物件5 附属建物・符号1



□物件5 附属建物・符号2



※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。



※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。