

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月15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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月18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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字窪 |
| | 地 番 | 112番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字窪112番地7 |
| | 家屋 番号 | 112番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 55.93平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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 | 小山市大字横倉新田字窪 |
| | 地 番 | 112番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字窪112番地7 |
| | 家屋 番号 | 112番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 55.93平方メートル |

令和 7年(ケ)第 111号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年12月 15日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 | 小山市大字横倉新田字窪 |
| | 地 番 | 112番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字窪112番地7 |
| | 家屋 番号 | 112番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 55.93平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	栃木県小山市大字横倉新田112番地7													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> （物件）													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）													
その他の事項	カーポート（定着物）、簡易物置（動産）あり													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	構造：	床面積：							
{	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として管理、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）													
その他の事項	下屋（定着物）あり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 所有者とは連絡が取れなかった。
建物内の状況、郵便物、自治会費の領収証、ガスの供給が停止されていること等から所有者が空家として管理、占有していると認めた。
- 遺留品が多い。
- 検分した限りでは雨漏り跡などは見かけなかった。
- 2階の床が緩んでおり、1階に足音が大きく響く箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件調査の結果等から前記のとおり認めた。

(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11月21日(金) 14:35-14:40	宇都宮地方法務局小山出張所	地積測量図、近接地登記事項調査
7年11月21日(金) 15:05-15:15	小山市役所	資産税課 地番図、間取図調査
7年11月21日(金) 16:05-16:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年12月5日(金) 13:50-14:50	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月5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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーするとき縮尺相違



横倉新田

地番図等
 この地番図等(固定資産税の賦課税額図を
 もとに作成された図面)です。
 正確な境界は地籍簿(地籍簿)の記載
 等に準じておこなわれますのでご注意ください。

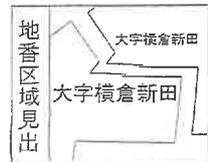
〔中山市役所 測量課〕

発行日：令和7年11月21日

イ 114-41 ハ 177-54 ホ 172-36 ニ 172-74 ニ 176-3
 ロ 181-4 ヒ 172-122 ヘ 172-37 ネ 172-77



(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。



請求部分	所在	小山市大字横倉新田字窪		地番	112番7		
出縮力尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和2年4月20日		備付年月日(原図)	昭和49年3月16日		補事項	

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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年9月18日

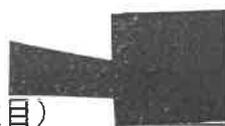
宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(7枚目)



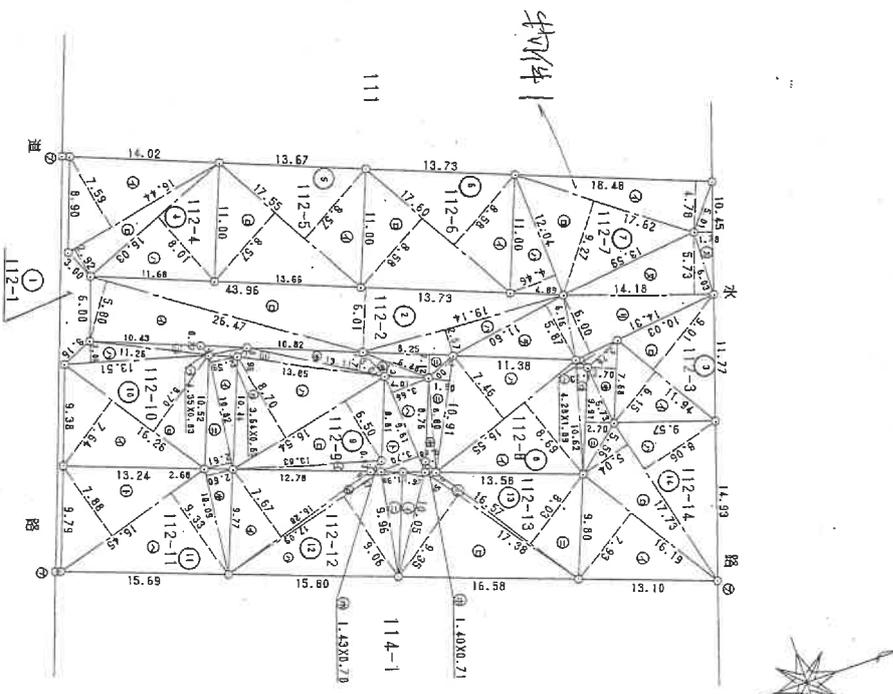
005693A

前 112
地番 112-20a-c 112-1
112-14
土地の所在 小山市大字横倉新田字窪

地積測量図

三斜求積表

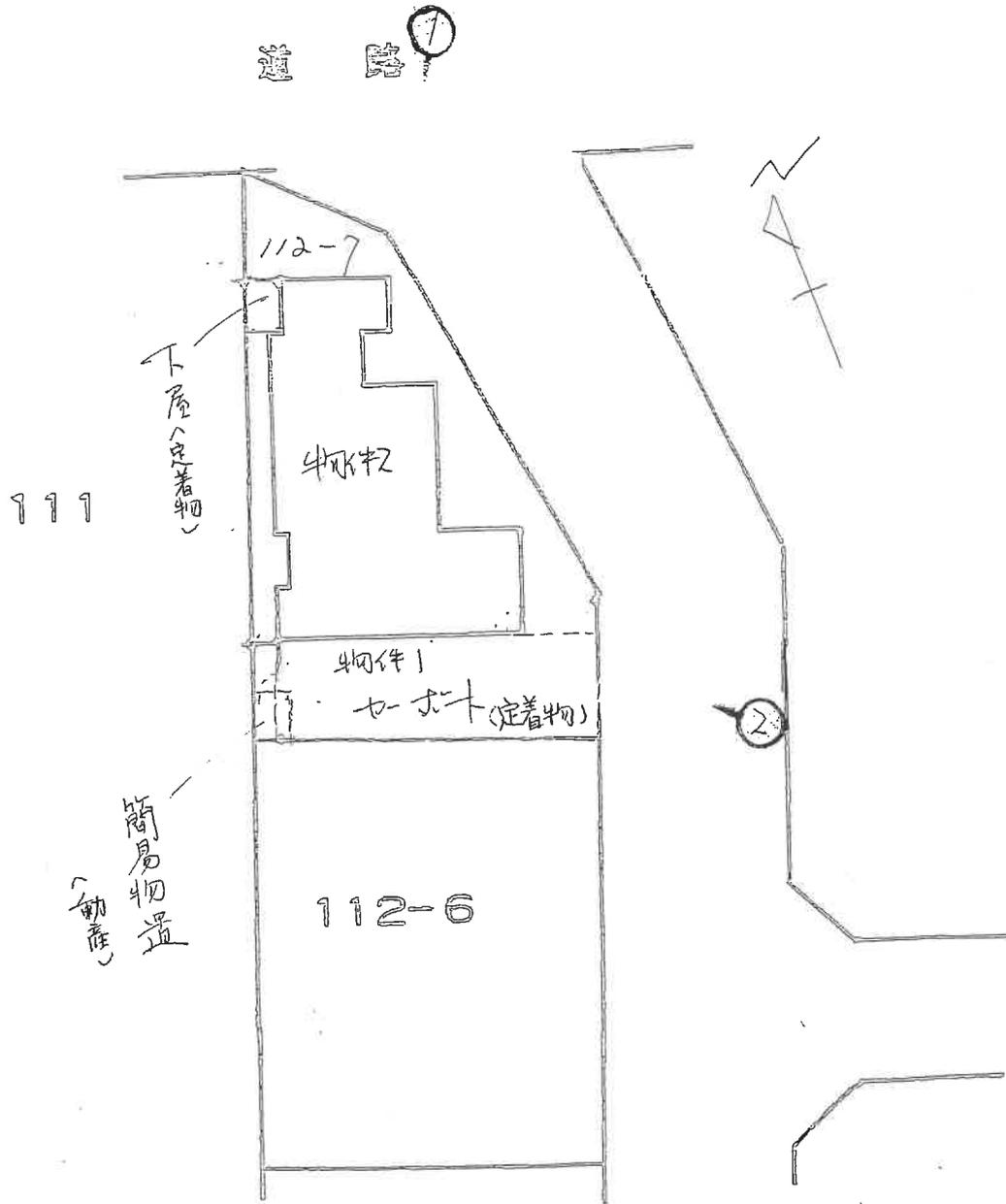
図番	辺長	面積	図番	辺長	面積
1	112-2	187,236.6	10	112-10	156,447.0
2	112-3	464,813.3	11	112-11	27,739.6
3	112-4	151,119.6	12	112-12	158,779.8
4	112-5	158,493.2	13	112-13	119,411.0
5	112-6	158,493.2	14	112-14	288,438.8
6	112-7	158,493.2	15	112-15	158,493.2
7	112-8	158,493.2	16	112-16	158,493.2
8	112-9	158,493.2	17	112-17	158,493.2
9	112-10	158,493.2	18	112-18	158,493.2
10	112-11	158,493.2	19	112-19	158,493.2
11	112-12	158,493.2	20	112-20	158,493.2
12	112-13	158,493.2	21	112-21	158,493.2
13	112-14	158,493.2	22	112-22	158,493.2
14	112-15	158,493.2	23	112-23	158,493.2
15	112-16	158,493.2	24	112-24	158,493.2
16	112-17	158,493.2	25	112-25	158,493.2
17	112-18	158,493.2	26	112-26	158,493.2
18	112-19	158,493.2	27	112-27	158,493.2
19	112-20	158,493.2	28	112-28	158,493.2
20	112-21	158,493.2	29	112-29	158,493.2
21	112-22	158,493.2	30	112-30	158,493.2
22	112-23	158,493.2	31	112-31	158,493.2
23	112-24	158,493.2	32	112-32	158,493.2
24	112-25	158,493.2	33	112-33	158,493.2
25	112-26	158,493.2	34	112-34	158,493.2
26	112-27	158,493.2	35	112-35	158,493.2
27	112-28	158,493.2	36	112-36	158,493.2
28	112-29	158,493.2	37	112-37	158,493.2
29	112-30	158,493.2	38	112-38	158,493.2
30	112-31	158,493.2	39	112-39	158,493.2
31	112-32	158,493.2	40	112-40	158,493.2
32	112-33	158,493.2	41	112-41	158,493.2
33	112-34	158,493.2	42	112-42	158,493.2
34	112-35	158,493.2	43	112-43	158,493.2
35	112-36	158,493.2	44	112-44	158,493.2
36	112-37	158,493.2	45	112-45	158,493.2
37	112-38	158,493.2	46	112-46	158,493.2
38	112-39	158,493.2	47	112-47	158,493.2
39	112-40	158,493.2	48	112-48	158,493.2
40	112-41	158,493.2	49	112-49	158,493.2
41	112-42	158,493.2	50	112-50	158,493.2
42	112-43	158,493.2	51	112-51	158,493.2
43	112-44	158,493.2	52	112-52	158,493.2
44	112-45	158,493.2	53	112-53	158,493.2
45	112-46	158,493.2	54	112-54	158,493.2
46	112-47	158,493.2	55	112-55	158,493.2
47	112-48	158,493.2	56	112-56	158,493.2
48	112-49	158,493.2	57	112-57	158,493.2
49	112-50	158,493.2	58	112-58	158,493.2
50	112-51	158,493.2	59	112-59	158,493.2
51	112-52	158,493.2	60	112-60	158,493.2
52	112-53	158,493.2	61	112-61	158,493.2
53	112-54	158,493.2	62	112-62	158,493.2
54	112-55	158,493.2	63	112-63	158,493.2
55	112-56	158,493.2	64	112-64	158,493.2
56	112-57	158,493.2	65	112-65	158,493.2
57	112-58	158,493.2	66	112-66	158,493.2
58	112-59	158,493.2	67	112-67	158,493.2
59	112-60	158,493.2	68	112-68	158,493.2
60	112-61	158,493.2	69	112-69	158,493.2
61	112-62	158,493.2	70	112-70	158,493.2
62	112-63	158,493.2	71	112-71	158,493.2
63	112-64	158,493.2	72	112-72	158,493.2
64	112-65	158,493.2	73	112-73	158,493.2
65	112-66	158,493.2	74	112-74	158,493.2
66	112-67	158,493.2	75	112-75	158,493.2
67	112-68	158,493.2	76	112-76	158,493.2
68	112-69	158,493.2	77	112-77	158,493.2
69	112-70	158,493.2	78	112-78	158,493.2
70	112-71	158,493.2	79	112-79	158,493.2
71	112-72	158,493.2	80	112-80	158,493.2
72	112-73	158,493.2	81	112-81	158,493.2
73	112-74	158,493.2	82	112-82	158,493.2
74	112-75	158,493.2	83	112-83	158,493.2
75	112-76	158,493.2	84	112-84	158,493.2
76	112-77	158,493.2	85	112-85	158,493.2
77	112-78	158,493.2	86	112-86	158,493.2
78	112-79	158,493.2	87	112-87	158,493.2
79	112-80	158,493.2	88	112-88	158,493.2
80	112-81	158,493.2	89	112-89	158,493.2
81	112-82	158,493.2	90	112-90	158,493.2
82	112-83	158,493.2	91	112-91	158,493.2
83	112-84	158,493.2	92	112-92	158,493.2
84	112-85	158,493.2	93	112-93	158,493.2
85	112-86	158,493.2	94	112-94	158,493.2
86	112-87	158,493.2	95	112-95	158,493.2
87	112-88	158,493.2	96	112-96	158,493.2
88	112-89	158,493.2	97	112-97	158,493.2
89	112-90	158,493.2	98	112-98	158,493.2
90	112-91	158,493.2	99	112-99	158,493.2
91	112-92	158,493.2	100	112-100	158,493.2



製作者 土地家屋調査士
（栃木県土地家屋調査士会用紙）
年11月22日作製

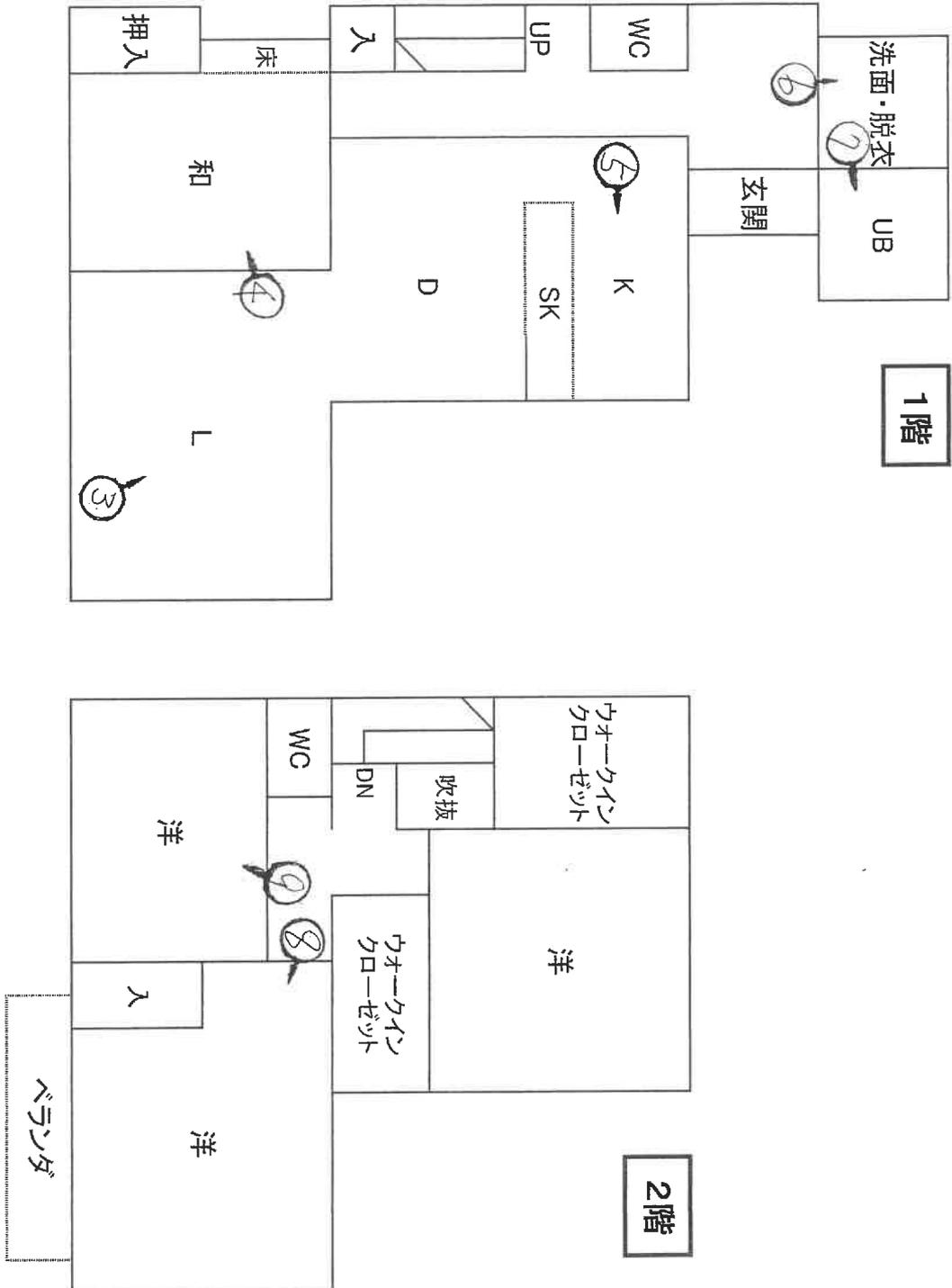
申請人
S(前)7年11月30日登記
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す
 ※ 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



みは大凡の写真撮影位置、方向を示す

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。



1

物件 2

物件 1



2

物件 2

物件 1



3

(1 2 枚目)



4



5



6

(13枚目)



7



8



9

(14枚目)

令和 7年 (ケ) 第 1 1 1 号
令和 7年10月17日 受 命
令和 7年12月 5日 現地調査
令和 8年 1月 9日 評 価
令和 8年 1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
富 田 晃 司

第1 評価額

一括価格	
金 5,510,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,128,000円
物件2 (建物)	金 3,382,000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、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も、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

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 地積	小山市大字横倉新田字窪 112番7 宅地 152.68㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字横倉新田字窪 112番地7 112番7 居宅 木造スレート葺2階建 1階 68.73㎡ 2階 55.93㎡ 延床面積 124.66㎡	同左

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	JR宇都宮線「小山」駅南東方直線距離約3500m おーバス大谷中央線「横倉新田公民館北」停留所北西方 直線距離約90m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、小山駅の南東方の一般住宅が密集して 建ち並ぶ地域である。 当該近隣は、小山環状線の北方、コマツ小山工場・栃木工場の 西方に位置し、民間業者により開発・分譲された一般住宅が密集 して建ち並ぶ住宅地域であり、周辺には、小山市立大谷東小学校、 大谷中学校などが存する地域で、とりせん小山東店などにも近い 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種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積 : 約152.68㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約23.5m 奥行 : 約11.0m 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 : 準角地	
接面道路の状況	北東約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該 当) 東約6.0m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。	
供給処理施設	上水道 : あり ((注) のとおり) 都市ガス : なし 下水道 : あり ((注) のとおり) (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 : 土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調 査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地に ついて、有害物質使用特定施設などの、土壌汚染を引き起こす施 設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・間口、奥行については、地積測量図によった。・上水道は、東側市道に50mmのPP管の本管が入っており、そこから、20mmで引き込みをしており、メーターは13mmを使用している。・下水道は、北方にある市道に200mmPRP管が入っており、そこから、150mmで取り出しており、敷地内に公共汚水マスの引き込みをしている。・LPガスを使用している。・災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	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) 平成10年 1月22日新築 経過年数 28年 経済的残存耐用年数 12年
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング タイル その他 内 壁 ビニールクロス 合板 ボード その他 天 井 ビニールクロス 合板 ボード その他 床 フローリング 畳 その他 設 備 階段 他
床面積（現況）	1階 68.73㎡ 2階 55.93㎡ 計 124.66㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内の状況、郵便物の滞留、自治会費の領収書日付、ガスの供給が停止されていることなどから、所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。 ・2階の床に緩みがある。

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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	38,400	0.96	152.68	0.90	1.00	5,066,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-16

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/100 = 38,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.60%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：形状等▲5 準角地+1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

オ 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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	150,000	124.66	0.15	1.00	2,805,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積：124.66㎡

ウ 現 価 率

経過年数28年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数12年、

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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12年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1-観察減価50%) = 0.15

エ 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

物件 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	5,066,000	0.40	法定地上権	2,026,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) 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	5,066,000	-2,026,000	/	1.00	0.70	2,128,000
2	2,805,000	+2,026,000	1.00	1.00	0.70	3,382,000
一括価格 (合計)						5,510,000

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：物件1 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-16

所 在：大字横倉新田字欠塚315番8

地 目：宅地

価 格：38,100円/㎡ (対前年変動率 1.60%)

位 置：小金井駅 3000m (道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道 下水道 ガス

接 面 街 路：南 6m 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：中規模の一般住宅, アパート等が混在する住宅地域

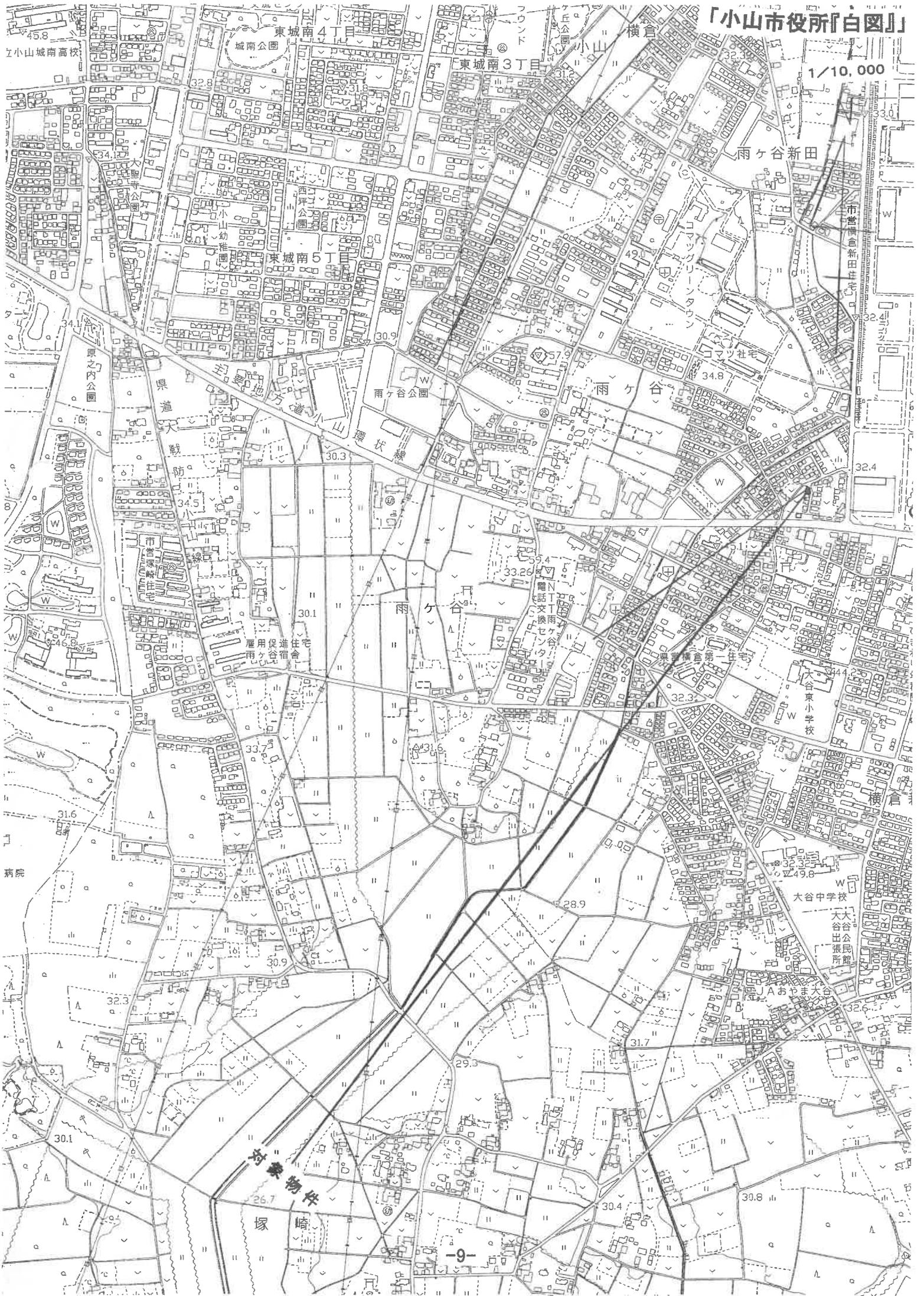
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地番図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面写し・平面図
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

「小山市役所「白図」」

1/10,000



対象物件
塚崎

地積測量図

112-2カハ 112-1
112-14

前番
土地の所在

小山市大字横倉新田字窪

三斜求積表

地番 112-9

記号	長さ	高さ	面積
イ	13.82	0.53	7.3113
ロ	14.51	0.59	8.5719
ハ	16.21	0.70	11.3488
ニ	13.85	0.58	8.0094
ホ	13.11	0.57	7.5217
合計			38.7627
9			100.31 m ²

地番 112-11

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.82	2.53	42.6538
ロ	9.84	0.45	4.4280
ハ	4.35	0.83	3.6105
ニ	16.82	2.51	42.2492
ホ	16.89	2.60	44.1140
ヘ	16.25	1.35	22.0395
合計			160.1350
10			100.68 m ²

地番 112-11

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.82	2.53	42.6538
ロ	9.84	0.45	4.4280
ハ	4.35	0.83	3.6105
ニ	16.82	2.51	42.2492
ホ	16.89	2.60	44.1140
ヘ	16.25	1.35	22.0395
合計			160.1350
11			100.78 m ²

地番 112-12

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.98	2.67	45.3516
ロ	17.93	0.57	10.2113
ハ	9.38	0.48	4.5024
ニ	1.43	1.35	1.9305
合計			62.0958
12			100.78 m ²

地番 112-13

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.95	1.97	33.3915
ロ	17.38	0.56	9.7228
ハ	16.97	0.93	15.7971
ニ	1.43	0.71	1.0149
合計			60.9263
13			100.84 m ²

地番 112-14

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.19	7.33	118.2887
ロ	17.73	5.84	103.3392
ハ	17.73	8.46	149.8832
ニ	9.51	2.70	25.6727
ホ	7.48	2.70	20.4018
合計			327.5856
14			200.82 m ²

地番 112-1

記号	長さ	高さ	面積
イ	23.04	0.81	18.6768
ロ	23.42	0.81	19.0002
合計			37.6770
15			100.91 m ²

地番 112-3

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.47	0.80	13.1760
ロ	12.86	0.51	6.5631
ハ	18.14	2.57	46.6181
ニ	8.25	2.12	17.4800
ホ	4.48	1.34	5.9952
ヘ	8.61	3.44	29.4264
合計			119.2588
3			100.95 m ²

地番 112-5

記号	長さ	高さ	面積
イ	11.96	0.15	1.7940
ロ	11.96	0.15	1.7940
合計			3.5880
5			101.01 m ²

地番 112-6

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.44	7.59	124.7736
ロ	16.44	6.32	104.0048
ハ	16.23	6.01	97.5403
合計			326.3187
6			101.02 m ²

地番 112-8

記号	長さ	高さ	面積
イ	17.65	0.57	10.0545
ロ	17.25	0.57	9.8025
合計			19.8570
8			101.04 m ²

地番 112-4

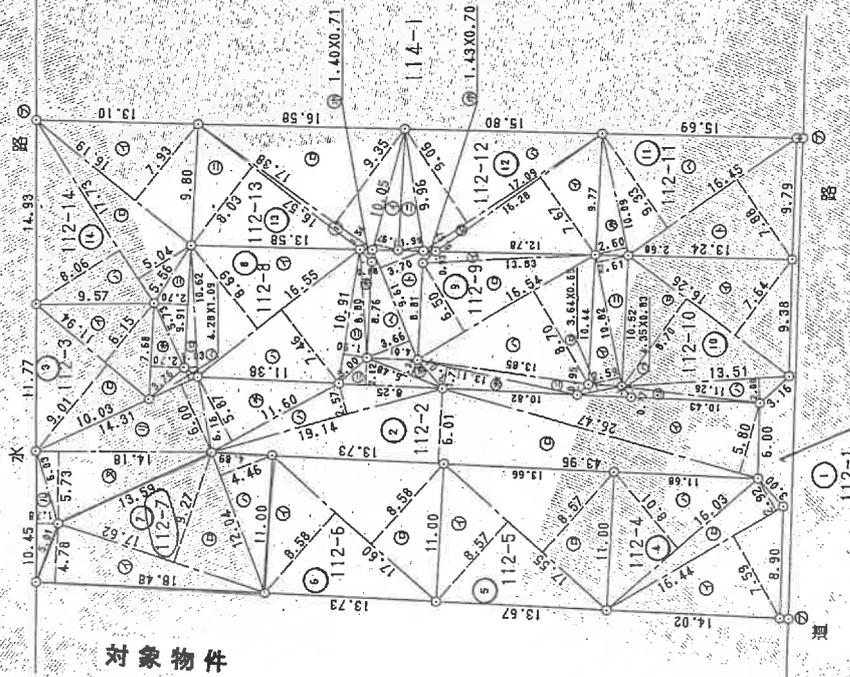
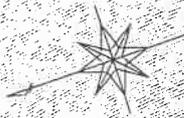
記号	長さ	高さ	面積
イ	17.60	0.53	9.3360
ロ	17.60	0.53	9.3360
合計			18.6720
4			101.06 m ²

地番 112-7

記号	長さ	高さ	面積
イ	18.48	1.78	32.8944
ロ	17.69	1.27	22.5861
合計			55.4805
7			101.07 m ²

地番 112-8

記号	長さ	高さ	面積
イ	16.39	0.59	9.6461
ロ	16.42	1.09	17.8986
ハ	16.85	7.44	125.4538
ニ	19.31	1.59	30.7090
ホ	8.00	0.49	3.9200
合計			187.6275
8			101.08 m ²



プラスチック紙: ⊙
金属ノート: ⊙ 以外の標点

SH 7年 11月 30日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

1146700

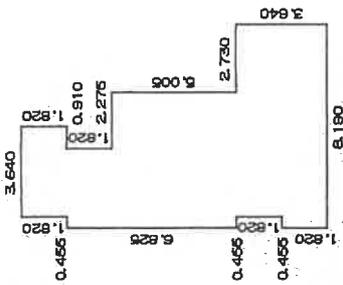
各階平面図

112-7

家屋番号

建物の所在
小山市大字横倉新田字建112番地7

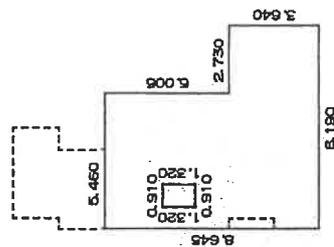
1階



求積表

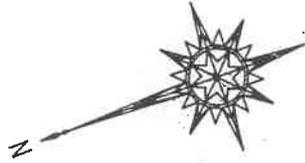
0.455 x 1.820 =	0.828100
0.455 x 6.825 =	3.106375
2.730 x 12.285 =	33.538050
2.275 x 8.645 =	19.667375
2.730 x 3.640 =	9.937200
0.910 x 1.820 =	1.656200
合計	68.732300
床面積	68.73㎡

2階



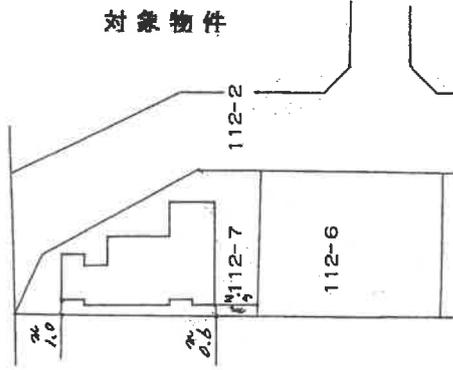
求積表

5.460 x 6.845 =	47.201700
2.730 x 3.640 =	9.937200
吹き抜け	
0.910 x 1.320 =	-1.201200
合計	55.937700
床面積	55.93㎡



道路

遊歩道



SH10年2月4日登記

製作者

縮尺 1/250

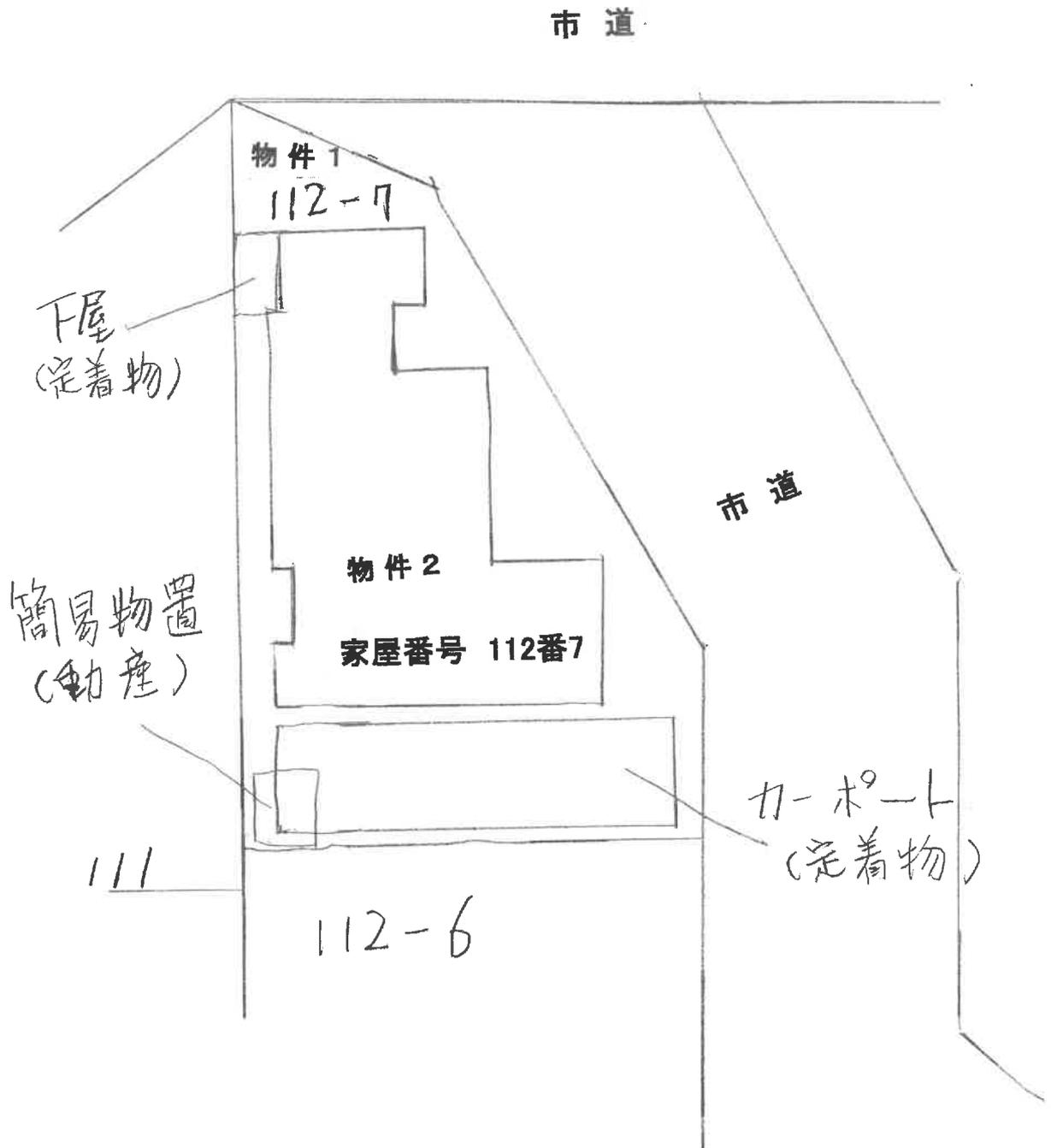
申請人

縮尺 1/500

縮小(82%)につき縮尺相違

土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



建物間取図

*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。

