

## 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   | 栃木市神田町字神田                                  |
|   | 地 番   | 1 3 3 6 番 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 6 8 . 0 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 栃木市神田町字神田 1 3 3 6 番地 3                     |
|   | 家屋 番号 | 1 3 3 6 番 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル<br>2階 4 8 . 8 5 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   | 栃木市神田町字神田                                  |
|   | 地 番   | 1 3 3 6 番 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 6 8 . 0 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 栃木市神田町字神田 1 3 3 6 番地 3                     |
|   | 家屋 番号 | 1 3 3 6 番 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル<br>2階 4 8 . 8 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第 74号  
令和7年7月29日受理  
令和8年1月13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   | 栃木市神田町字神田                                  |
|   | 地 番   | 1 3 3 6 番 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 6 8 . 0 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 栃木市神田町字神田 1 3 3 6 番地 3                     |
|   | 家屋 番号 | 1 3 3 6 番 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル<br>2階 4 8 . 8 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県栃木市神田町2番14-2号														
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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															
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 style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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住居(空き家の状態)として使用している <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															
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 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></td> <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

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用していましたが、令和7年3月に引っ越してからは空き家の状態です。第三者に貸しているということはありません。</li><li>2 本建物に雨漏り、ひび割れ、たわみ等の不具合はありません。</li><li>3 本建物内で猫を1匹と犬を1匹を飼っていました。そのため、床や壁などに汚れや傷み、爪研ぎ痕などがあります。また、犬は玄関までしか入れていません。</li><li>4 本土地の南側の庭には、廃車した原付バイクがあるのですが、雑草で覆われているため見えません。</li></ol>

(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、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が動産を残置した空き家の状態で住居として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 本建物内で犬1匹と猫を1匹を飼っていたとすることで、玄関内は、犬によるものと思われる汚れが、2階中央の洋室では猫による爪研ぎ痕や汚れが目立つ状態である。
- 4 本土地の北側に幅員約4.2～4.7mの舗装された市道（11203号線）が接している。また、本土地の東側に建築基準法42条1項3号に該当する道路が接面するが、私道のためそちらからの出入りはしていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

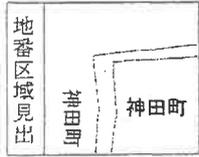
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月4日(月) 13:30-13:50	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年8月4日(月) 14:20-14:35	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
7年8月4日(月) 14:45-14:55	宇都宮地方法務局栃木支局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
7年8月4日(月) 15:15-15:30	所有者宅	所有者の妻と面談
7年8月13日(水) 12:45-12:50	所有者宅	全戸不在(通知文書投函)
7年8月23日(土) 10:45-11:25	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
<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 type="checkbox"/> 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。</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

イ 1328-1      ハ 1341-5      キ 1334-10  
 ロ 1328-19      ニ 1345-6      ケ 1334-12



(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	栃木市神田町字神田		地番	1336番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図
						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6月5日  
 宇都宮地方務局栃木支局

請求番号：20-1  
 (1/1)

登記官

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：平成28年7月11日

土地積測量図

地番 1336-2,1336-3

土地の所在 栃木市神田町字神田

縮小図 1/1000

境界点	境界線の種類
(5)	石
(6)	金
(7)	コンクリート杭
(8)	プラスチック杭
(9)	金
(10)	真
(11)	真
(12)	真
(13)	真
(14)	真
(15)	真
(16)	真
(17)	真
(18)	真
(19)	真
(20)	真
(21)	真
(22)	真
(23)	真
(24)	真
(25)	真
(26)	真
(27)	真
(28)	真
(29)	真
(30)	真
(31)	真
(32)	真
(33)	真
(34)	真
(35)	真
(36)	真
(37)	真
(38)	真
(39)	真
(40)	真
(41)	真
(42)	真
(43)	真
(44)	真
(45)	真
(46)	真
(47)	真
(48)	真
(49)	真
(50)	真
(51)	真
(52)	真
(53)	真
(54)	真
(55)	真
(56)	真
(57)	真
(58)	真
(59)	真
(60)	真
(61)	真
(62)	真
(63)	真
(64)	真
(65)	真
(66)	真
(67)	真
(68)	真
(69)	真
(70)	真
(71)	真
(72)	真
(73)	真
(74)	真
(75)	真
(76)	真
(77)	真
(78)	真
(79)	真
(80)	真
(81)	真
(82)	真
(83)	真
(84)	真
(85)	真
(86)	真
(87)	真
(88)	真
(89)	真
(90)	真
(91)	真
(92)	真
(93)	真
(94)	真
(95)	真
(96)	真
(97)	真
(98)	真
(99)	真
(100)	真

縮尺 1/250

地番	測量年月日	測量方法	測量係数	任意選擇
1336-2	平成28年06月12日	トランシット測量	0.999900	

求積表

地番	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Σ(X <sub>n-1</sub> Y <sub>n</sub> - X <sub>n</sub> Y <sub>n-1</sub> )	Σ(X <sub>n</sub> Y <sub>n-1</sub> - X <sub>n-1</sub> Y <sub>n</sub> )
P28	70.917	87.597	-11.101	-107.249617		
PA1	71.848	87.541	0.045	3.237660		
P23	93.026	87.642	9.925	923.293050		
PA2	93.567	97.456	11.000	1029.237000		
P27	71.504	98.642	-9.899	-705.672978		
P22				462.835117		
P31				231.4175585		
K3				231.41		
合計						231.41 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Σ(X <sub>n-1</sub> Y <sub>n</sub> - X <sub>n</sub> Y <sub>n-1</sub> )	Σ(X <sub>n</sub> Y <sub>n-1</sub> - X <sub>n-1</sub> Y <sub>n</sub> )
P31	56.148	85.584	-14.706	-825.712488		
P27	71.799	84.739	-0.744	-53.418456		
P28	92.972	84.840	2.903	269.607416		
PA1	93.026	87.642	2.701	251.263226		
PA2	71.848	87.541	-0.045	-3.237660		
P23	70.917	87.597	11.101	797.249617		
P22	71.504	98.642	-9.899	-705.672978		
K3	56.424	98.445	-13.058	-736.784592		
合計						536.146465
合計						268.07 m <sup>2</sup>

申請人

縮尺 1/

作成者

土地家屋調査士 (平成28年6月13日作成)

(栃木県土地家屋調査士会 用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(7枚目)

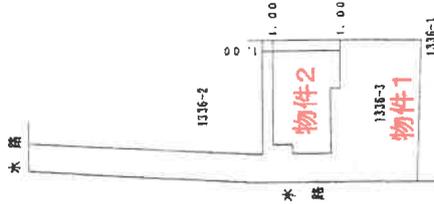
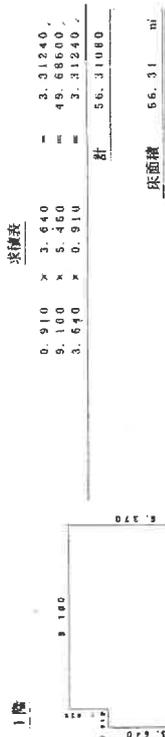
請求番号：26-1

登記年月日：平成29年6月21日

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 1336番3

建物の所在 栃木市神田町神田1336番地3



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士 (平成29年 6月 19日現在)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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6月5日 宇都宮地方務局栃木支局

登記官

# 栃木市地籍集成編纂図

参考 令和7年8月4日

この図面は課税上の資料であり、司法上の権利関係をあらわしたものではありません



中心位置は神田町付近です A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 1:1,000



# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

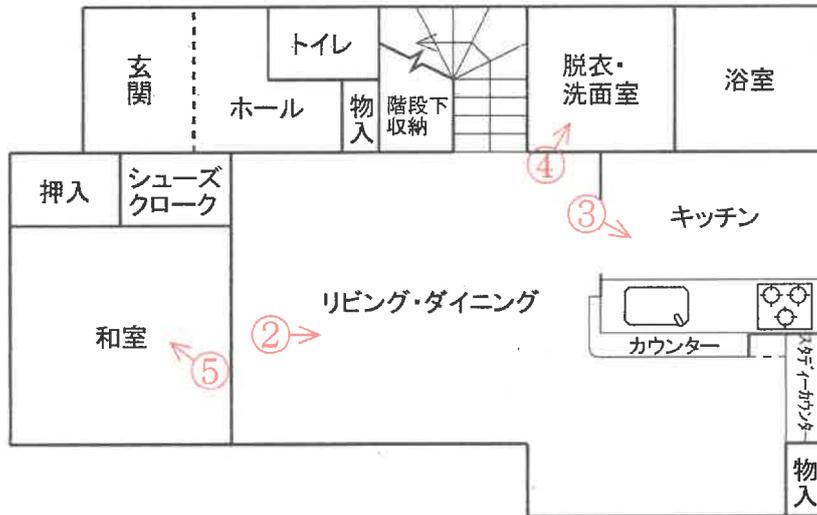


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

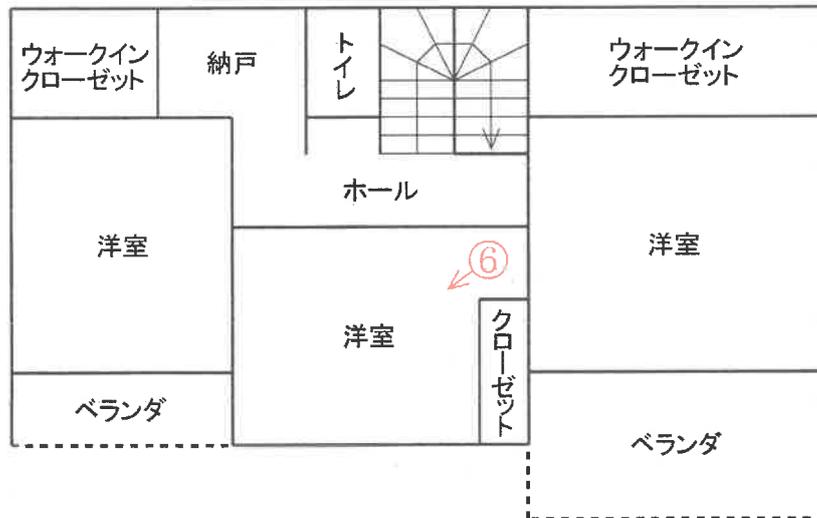
# 間取図

←○写真撮影位置・方向

## 1階



## 2階



(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



リビング・ダイニング

③



キッチン

( 12 枚目)

④



脱衣・洗面室

⑤



和室

⑥



洋室

令和 7年 (ケ) 第 74号  
令和 7年 7月23日 受 命  
令和 7年 8月23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 8, 3 5 7, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 7 1, 0 0 0円
物件2 (建物)	金 5, 9 8 6, 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、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 地目 地積	所在地 在番 目積 栃木市神田町字神田 1336番3 宅地 268.07㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 在番 号類 造積 栃木市神田町字神田1336 番地3 1336番3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 56.31㎡ 2階 48.85㎡ 延床面積 105.16㎡	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	J R 両毛線「栃木」駅北東方直線距離約1250m 栃木市ふれあいバス市街地循環線「本町郵便局前」停留所南東方直線距離約80m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、J R 両毛線栃木駅の北東方の一般住宅や事業所等が建ち並ぶ住宅地域である。 当該近隣は、東武日光線の線路の西方に位置し、一般住宅や事業所等が建ち並ぶ地域であるが、周辺には、栃木市立栃木第四小学校、栃木南中学校などが存する地域で、栃木県下都賀庁舎や栃木図書館などの公共施設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268.07㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約2.8m 奥行 : 約36.7m 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 : 角地	
接面道路の状況	北約4.2~4.7m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5.0m未舗装私道(建築基準法第42条第1項第3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"> <li>・間口、奥行については、地積測量図によった。</li> <li>・本件土地の東側は、建築基準法第42条第1項第3号道路（昭和25年11月の建築基準法施行時に既に存在し、幅員4m以上あった道（通称「既存道路」）であるが、私道であり、出入りには使用していない。</li> <li>・上水道は、北側市道に150mmのDCIP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20mmを使用している。</li> <li>・下水道は、北側市道に、200mmVP管の本管が入っており、そこから敷地内に公共汚水マスの引き込みをしている。</li> <li>・LPガスを使用している。</li> <li>・栃木城跡遺跡に該当しており、建物の建替え等をする場合に、栃木市文化課に文化財保護法による届出を要する。</li> <li>・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。</li> </ul>
---------	--

## 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28年11月18日新築 経過年数 9年 経済的残存耐用年数 21年
仕 様	構 造 木造ルーフィングぶき2階建 屋 根 ルーフィングぶき 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 56.31㎡ 2階 48.85㎡ 計 105.16㎡
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	・建物内で、犬1匹と猫1匹を飼っていたとのことで、玄関内に犬によるものと思われる汚れと、2階の洋室に爪とぎ跡や汚れがある。

## 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	30,400	0.81	268.07	0.90	1.00	5,941,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $31,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/104 = 30,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：4%補正

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10 形状等▲10 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	105.16	0.42	1.00	6,625,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：105.16㎡

ウ 現 価 率

経過年数9年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数21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 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数21年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価40%) = 0.42

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	5,941,000	0.40	法定地上権	2,376,000

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	5,941,000	-2,376,000	/	0.95	0.70	2,371,000
2	6,625,000	+2,376,000	1.00	0.95	0.70	5,986,000
一括価格 (合計)						8,357,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.95 物件2 0.95 埋蔵文化財包蔵地▲5

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 栃木(県)-8

所 在：栃木市神田町字天神398番3  
「神田町8-6」

地 目：宅地

価 格：31,600円/㎡

位 置：新栃木駅 1400m (道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：323㎡

供給処理施設：水道 下水

接面街路：西 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 地積測量図
- 4 建物図面写し・平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

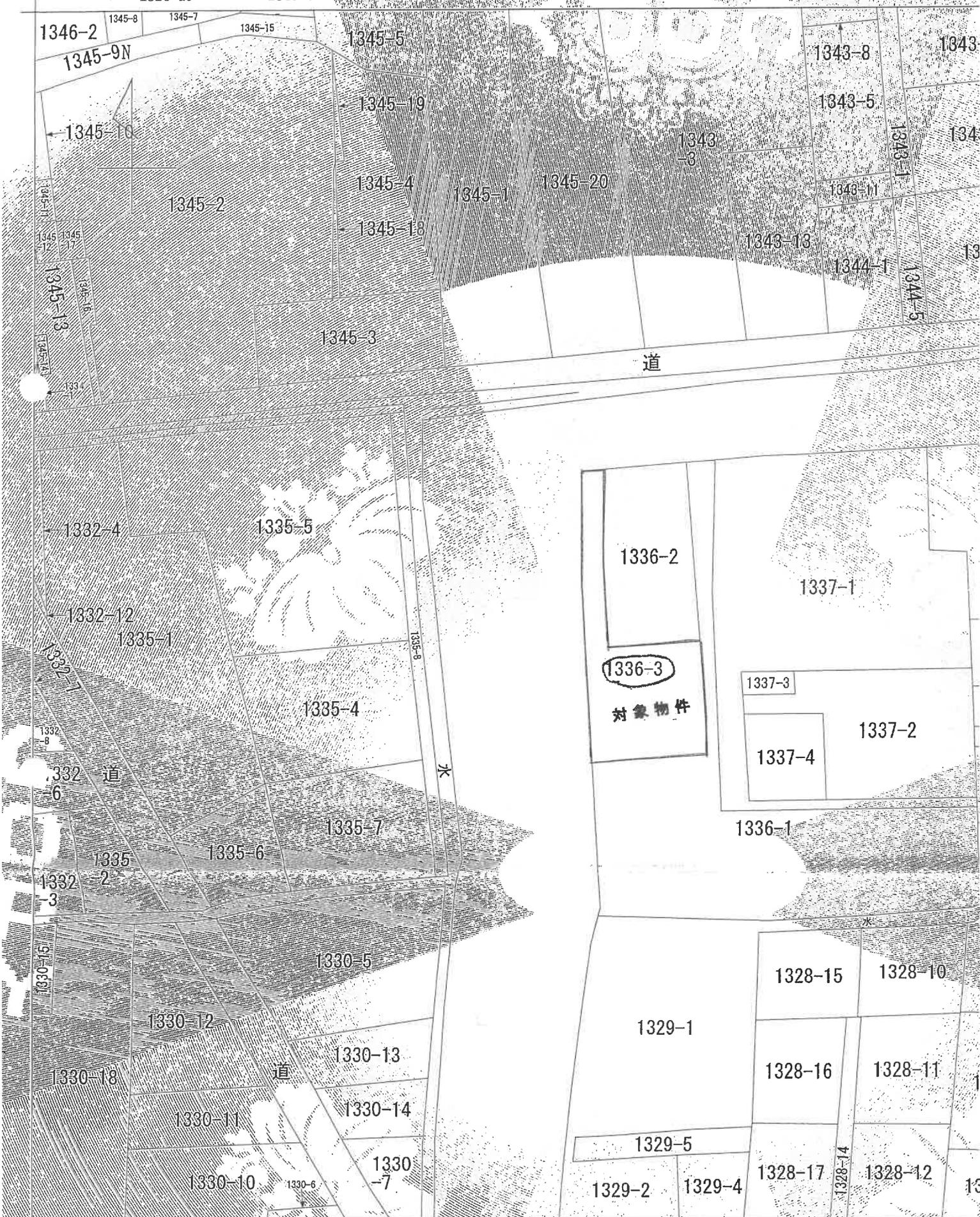
以 上

「栃木市役所『白図』」

1/10,000



イ 1328-1    ハ 1341-5    キ 1334-10  
ロ 1328-19    ニ 1345-6    ク 1334-12

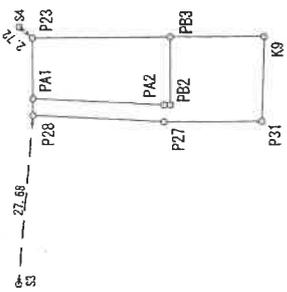


注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

# 土地積測量所在図

縮小(82%)につき縮尺相違

地番 1336-2, 1336-3  
土地の所在 栃木市神田町字神田



詳細図 1/1000

恒久的地物の種類および座標値	測量方法
測量年月日 平成28年06月12日	トランシット測量
縮尺係数 0.999900	

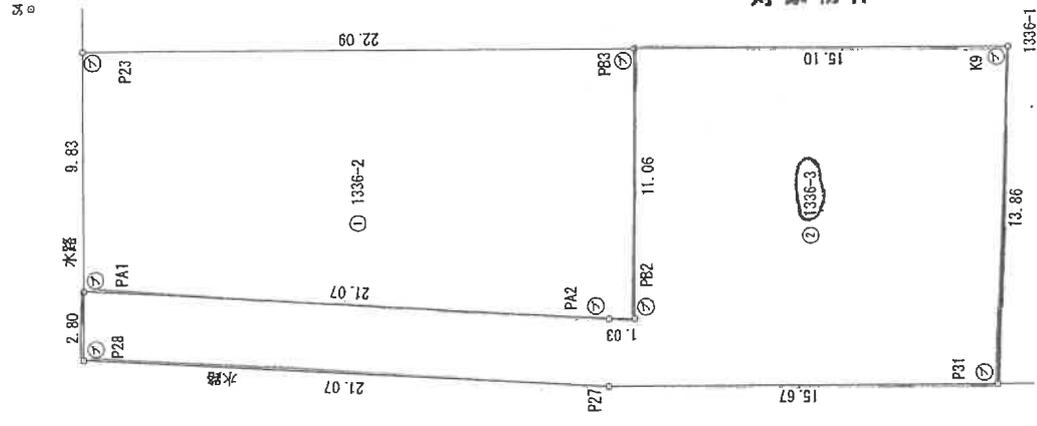
恒久的地物の種類	X座標	Y座標
S1 三角点の刻印	93.766	57.166
S2 三角点の刻印	95.696	99.172

## 求積表

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
① 1336-2				
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
PB2	70.917	87.597	-11.101	-787.249617
PA2	71.948	87.541	0.045	3.237660
PA1	93.026	87.642	9.925	923.283050
P23	93.567	97.466	11.000	1029.237000
PB3	71.504	98.642	-9.869	-705.672976
合計				462.835117
合計面積				231.4175585
地積				231.41
				m <sup>2</sup>

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	備考
② 1336-3					
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
P31	56.148	85.584	-14.706	-825.712488	
P27	71.799	84.739	-0.744	-53.418456	金属板
P28	92.872	84.840	2.903	269.607416	
PA1	93.026	87.642	2.701	251.268226	
PA2	71.948	87.541	-0.045	-3.237660	
PB2	70.917	87.597	11.101	787.249617	
PB3	71.504	98.642	11.848	847.179392	
K9	56.424	99.445	-13.058	-736.784592	
合計				536.146455	
合計面積				268.0732275	
地積				268.07	
				m <sup>2</sup>	

## 対象物件



境界点	境界線の種類
(石)	石
(金)	金属
(コ)	コンクリート杭
(フ)	プラスチック杭
(鉄)	金属
	鉄

作成者

縮尺 1/250

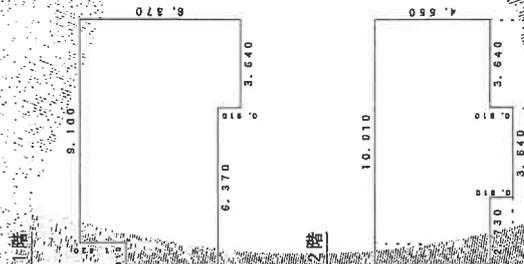
申請人

縮尺 1/250

建物図面  
各階平面図

家屋番号 13 番3

建物の所在 栃木市神田町字神田1-3-36番地3



求積表

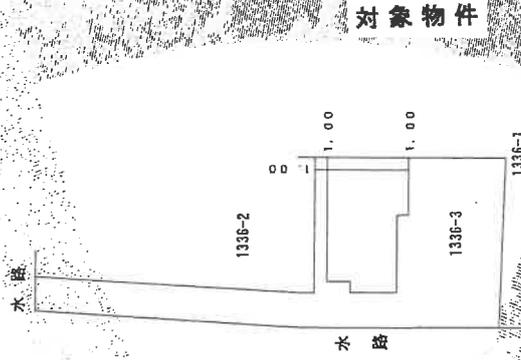
0.910	X	3.640	=	3.31240
9.100	X	5.460	=	49.68600
3.640	X	0.910	=	3.31240
計				56.31080

床面積 56.31 m<sup>2</sup>

求積表

3.640	X	0.910	=	3.31240
10.010	X	4.550	=	45.54550
計				48.85790

床面積 48.85 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 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

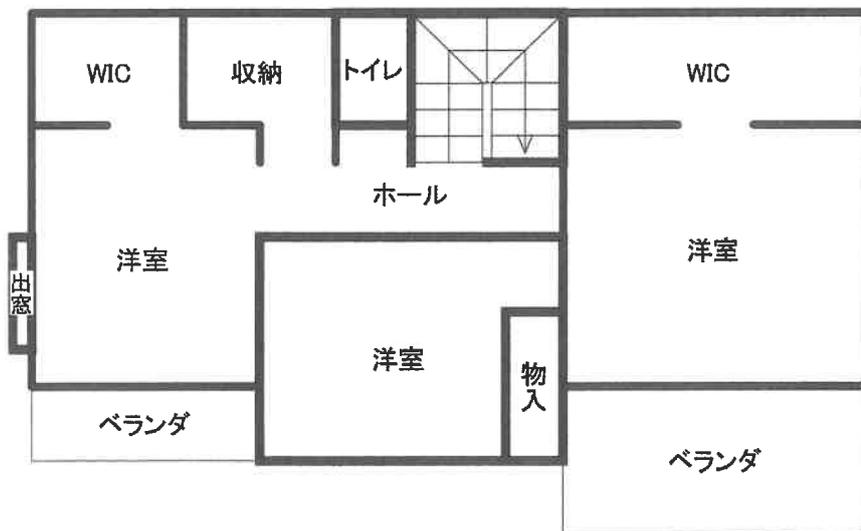


# 建物間取図

\* 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。



## 1 階



## 2 階