

## 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 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 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   | 栃木市藤岡町藤岡字荒立                      |
|   | 地 番   | 215番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.40平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 栃木市藤岡町藤岡字荒立215番地4                |
|   | 家屋 番号 | 215番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

---

---

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】

本件債務者B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   | 栃木市藤岡町藤岡字荒立                                  |
|   | 地 番   | 2 1 5 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 8 . 4 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 栃木市藤岡町藤岡字荒立 2 1 5 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 2 1 5 番 4                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル<br>2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第 80号  
令和7年8月 5日受理  
令和8年1月 6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   | 栃木市藤岡町藤岡字荒立                      |
|   | 地 番   | 215番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.40平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 栃木市藤岡町藤岡字荒立215番地4                |
|   | 家屋 番号 | 215番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県栃木市藤岡町藤岡215番地4														
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															
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年1月26日ころ (所有者Aが転居した時期)
最初の契約等	契約日 平成24年1月26日ころ
契約等	期間 平成24年1月26日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 <del>金</del> 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者 (所有者の元妻))	1 私は、所有者 A の元妻です。 2 本件は、私の父 C が A と連帯債務者でしたが、C は亡くなっています。 3 本建物は、A と離婚してからもそのまま A と同居していましたが、A が転居してからは私と子らが居住して住居として使用しています。A に対して賃料の支払いはなく、契約書も作成していません。 4 本建物は、東日本大震災の影響で壁クロスにひび割れがあります。2階バルコニーの排水管が詰まって、その下の1階軒天部分が剥がれています。外壁には修復痕がありますが、そのいきさつはわかりません。雨樋は途切れています。また、建物内で犬1匹と猫3匹を飼っていますので、猫による爪研ぎ痕があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

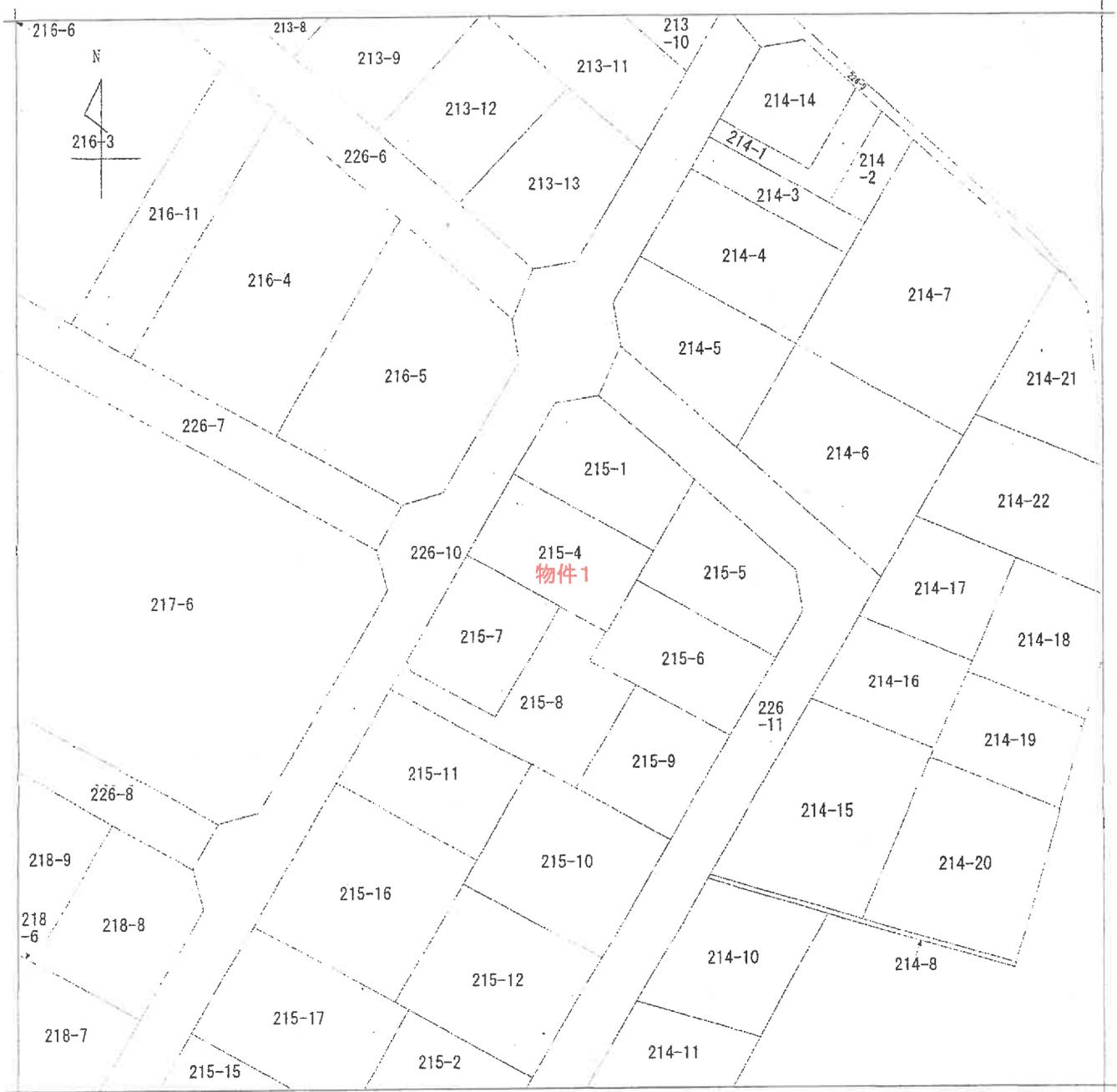
## 執行官の意見

- 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Aが本建物の敷地として使用し、本建物に所有者の元妻Bがその家族と共に居住して住居として使用しているものである。離婚後家賃などの金銭のやりとりがないことから占有権原を使用貸借とした。
- 3 本建物は、壁クロスにひび割れ及び猫による爪研ぎ痕が散見され、階段、ホール、廊下などに猫あるいは犬の糞が散乱している状況であった。2階バルコニーの下の1階軒天部分が剥がれており、外壁には修復痕がある。また、雨樋は途切れている。
- 4 本土地の北西側に幅員約6mの舗装された市道(32261号線)が接面している。

(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
7年8月13日(水) 9:50-10:00	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13日(水) 10:45-11:05	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13日(水) 13:10-13:25	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
7年9月19日(金) 13:30-14:05	物件所在地	債務者と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出  
藤岡町藤岡

(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	栃木市藤岡町藤岡字荒立			地番	215番4		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年11月			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6月19日  
宇都宮地方方法務局栃木支局  
登記官

請求番号：5-3  
(1/1)

( 7 枚目 )

0140523

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積
② 215-4F			
	21.342	9.296	198.395232
	21.342	9.297	198.416574
		倍面積	396.811806
		面積	198.4059030
		坪数	198.40
			60.017

地番 NO	底辺	高さ	倍面積
① 215-1			
	19.472	7.260	141.366720
	20.886	4.524	94.688264
	20.886	6.672	181.123392
		倍面積	416.978376
		面積	208.4891880
		坪数	208.48
			63.067

地番 NO	底辺	高さ	倍面積
② 215-5			
	18.417	11.328	208.627776
	19.511	4.701	91.721211
	19.511	6.003	117.124533
		倍面積	417.473520
		面積	208.7367600
		坪数	208.73
			63.142

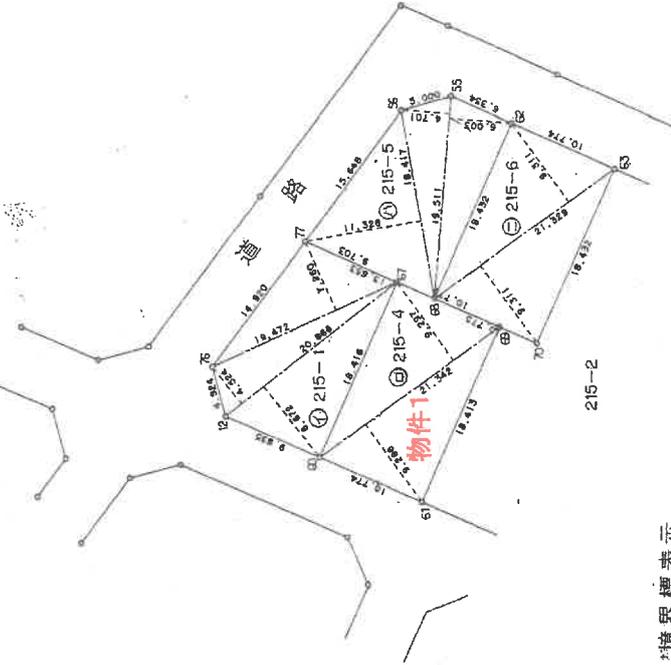
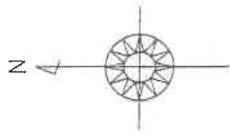
地番 NO	底辺	高さ	倍面積
③ 215-6			
	21.329	9.311	198.594319
	21.329	9.311	198.594319
		倍面積	397.188638
		面積	198.5943190
		坪数	198.59
			60.074

合計 814.2261700

地積測量図

前 215-1  
215-1-4,-5

土地の所在 下都賀郡藤岡町大字藤岡字荒立



境界線表示

プラスチック杭: ⑫ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

昭和 年 月 日 登記

縮尺 1/500

申請人

平成 6 年 5 月 25 日 作成

土地家屋調査士

(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

登記年月日：平成9年7月3日

次に図面に關する変更内容を示す。

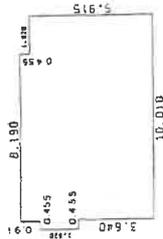
# 建物各階平面図

家屋番号 215-4

建物の所在 下都賀郡藤岡町大字磯岡字荒立215番地4

# 0262620 各階平面図

### 1 階



### 求積表

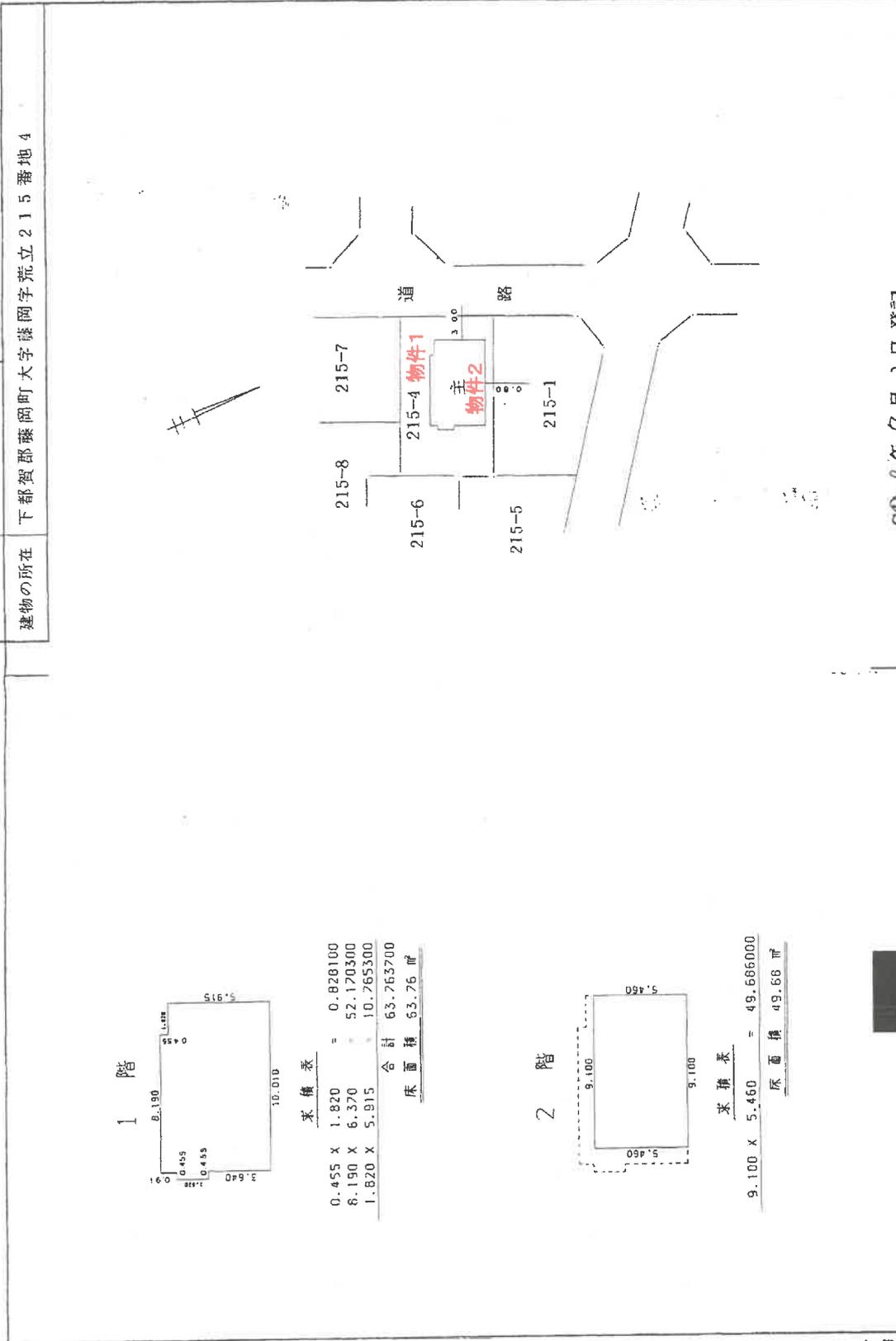
0.455 X 1.820	=	0.828100
8.190 X 6.370	=	52.170300
1.820 X 5.915	=	10.765300
合計		63.763700
床面積		63.76 ㎡

### 2 階



### 求積表

9.100 X 5.460	=	49.666000
床面積		49.66 ㎡



(尺源納)

平成9年7月3日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成9年6月9日作製

製作者

士地測量士

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19日 宇都宮地方裁判所橋本支局

登記官

(9枚目)



大字名	藤岡町藤岡	地番	215-4
-----	-------	----	-------

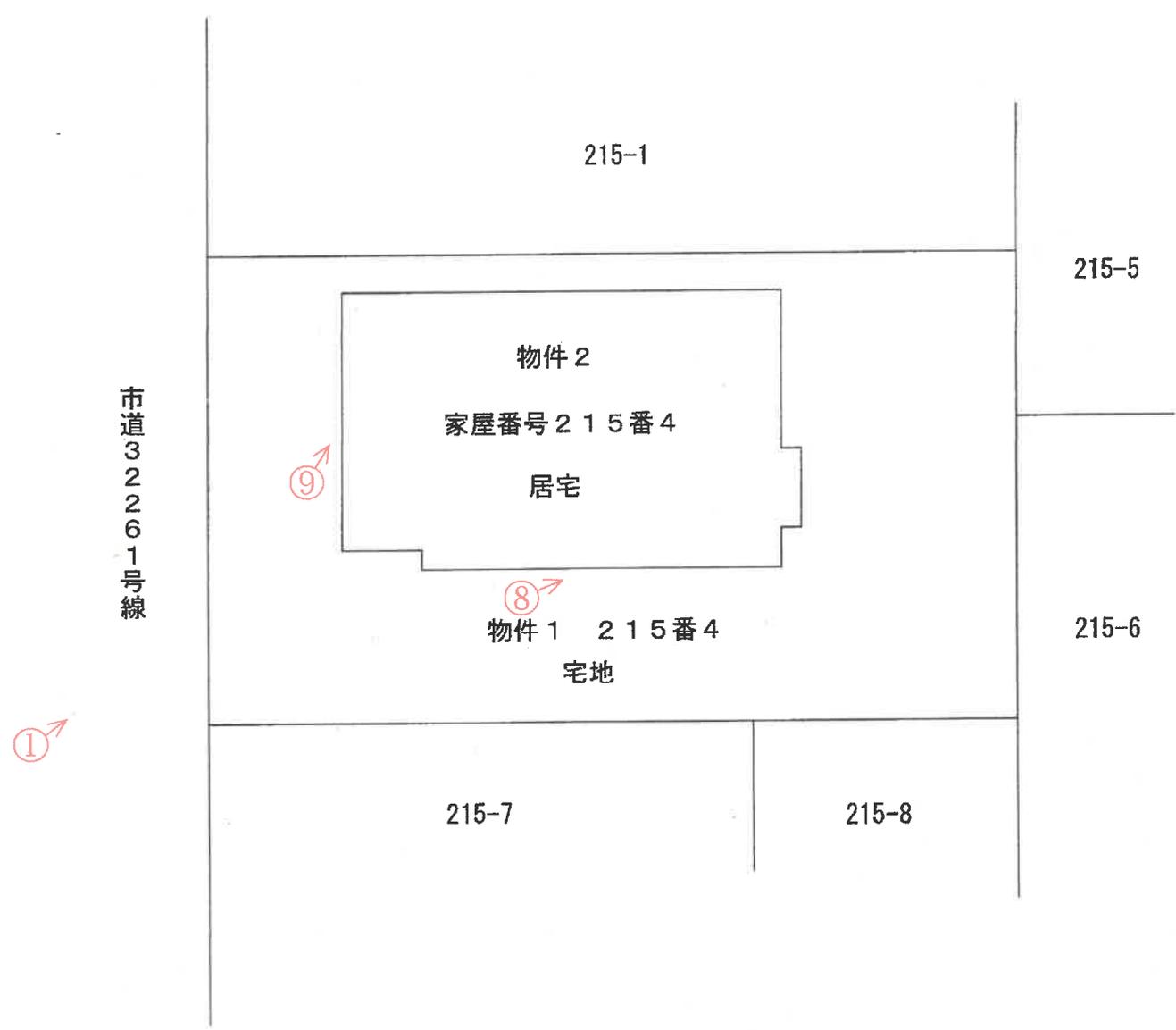
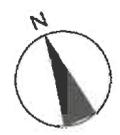
この図面は法務局の公図などから編纂したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日 時点

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

(10枚目)

# 土地建物位置関係図

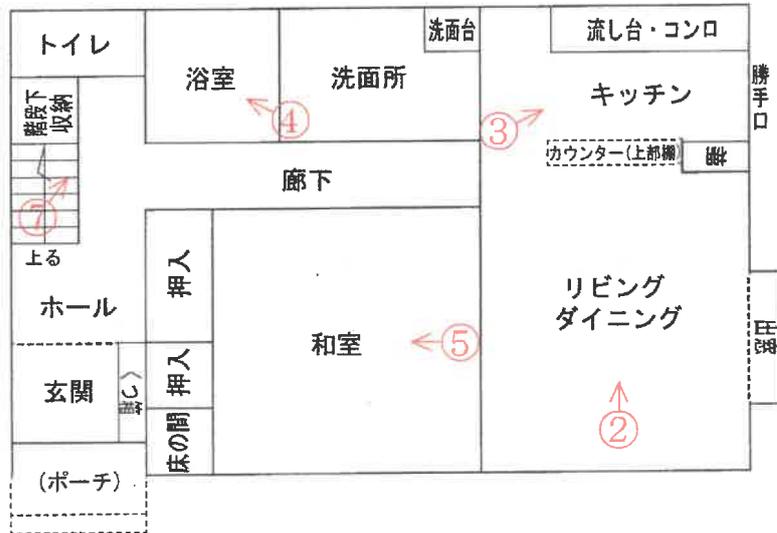
←○写真撮影位置・方向



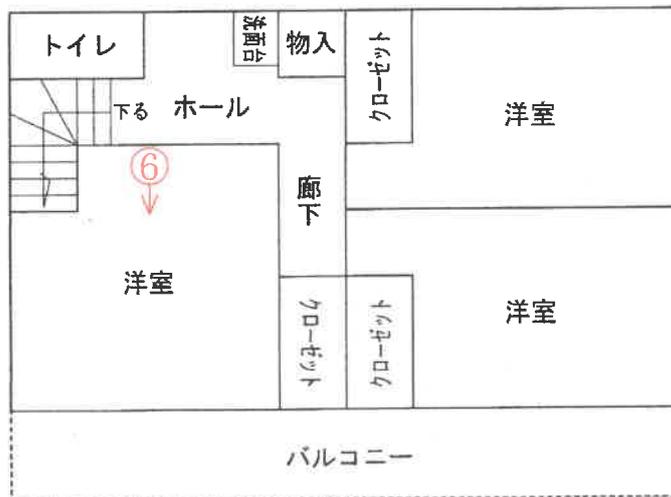
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

# 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

④



浴室

⑤



和室

⑥



洋室

( 14 枚目)

⑦



階段壁面の猫による爪研ぎ痕

⑧



バルコニー下の軒天の状況

⑨



外壁の補修痕

( 15 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 80号  
令和 7年 7月30日 受 命  
令和 7年 9月19日 現地調査  
令和 8年 1月 6日 評 価  
令和 8年 1月 7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  
市 村 明 洋

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 4 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 3 4 1, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 9 0 6, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目 地積	在 番 目 積 栃木市藤岡町藤岡字荒立 215番4 宅地 198.40m <sup>2</sup>	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番 地 号 類 造 積 栃木市藤岡町藤岡字荒立 215番地4 215番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 63.76m <sup>2</sup> 2階 49.68m <sup>2</sup>	登記簿とほぼ同じ

#### 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	<p>東武日光線「藤岡」駅から北東方へ直線で約1,700mに位置する。</p> <p>主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木市役所 約14,500m</li> <li>・同 藤岡総合支所 約 900m</li> <li>・藤岡小学校 約 1,500m</li> <li>・藤岡中学校 約 350m</li> <li>・藤岡郵便局 約 1,400m</li> <li>・藤岡交番 約 250m</li> </ul>	
付近の状況	<p>当地域は、栃木市藤岡町の市街地北部に位置する区画整理済の住宅地域(荒立土地区画整理事業)。戸建住宅のほか、事業所、空地が見られる。</p>	
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2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画地条件	<p>地積：198.40㎡ 間口：約10.8m 奥行：約18.4m 形状：長方形 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>北西側：幅員約6.0m舗装市道32261号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。敷地の中央北寄りに物件2の建物(居宅)が存し、建物の南側及び西側が砂利敷の駐車場に、東側が雑草の生えた庭になっている。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：あり(旧簡易ガス事業) 下水道：あり</p> <p>(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。</p>	

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が、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く、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○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	
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 9年 6月29日新築 経過年数 29年 経済的残存耐用年数 6年
仕様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：ALC(吹付仕上げ) 内壁：石膏ボード(クロス貼り) 他 天井：石膏ボード(クロス貼り)、化粧石膏ボード 他 床：フローリング、畳 他
床面積(現況)	1階：63.76㎡ 2階：49.68㎡ 計：113.44㎡
現況用途等	階層：地上2階建 現況用途：居宅 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、汚れが見られる。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁のALCは、塗装や目地コーキングの劣化が認められるほか、一部に簡易な補修跡が見られる。</li> <li>・バルコニーの排水管が詰まっており、水が溜まっている状況が見られ、その下の1階軒天材に剥離が生じている。</li> <li>・雨樋(堅樋)が途切れている箇所がある。</li> <li>・1階南側に打設された犬走りのコンクリートが、地面から浮いている。</li> </ul> ○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、汚れが激しい。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁のクロスは汚れや剥がれが目立つ。また内壁や建具の各所に猫によるひっかき傷がある。</li> <li>・床材は汚れや擦れが目立つ。</li> <li>・水回りは汚れが激しい。</li> <li>・室内の各所に犬猫の糞尿による汚れが見られる。</li> </ul>

建物の利用状況	所有者の元妻が居宅として使用し占有している。当該建物利用については、無償で期間の定めなしに使用していることから、建物利用権原は使用借権と認められる。
特記事項	○室内で犬1匹と猫3匹が飼育されている。

## 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1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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,100	1.00	198.40	1.00	3,194,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$16,600\text{円}/\text{m}^2 \times 97.1/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 16,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率▲2.9%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0%補正。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

#### 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	113.44	0.07	1,445,000

ア 再調達原価 : 182,000円/m<sup>2</sup>

イ 現況延床面積 : 113.44m<sup>2</sup>

ウ 現価率：経過年数29年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数6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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}6\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}60\%) \\ &\div 0.07 \end{aligned}$$

## 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	3,194,000	0.40	法定地上権	1,278,000

### 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	3,194,000	-1,278,000		1.00	0.70	1,341,000
2	1,445,000	+1,278,000	1.00	1.00	0.70	1,906,000
一括価格(合計)						3,247,000

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、2 0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 栃木-19

所 在：栃木市藤岡町藤岡字荒立223番10

地 目：宅地

価 格：16,600円／㎡

位 置：藤岡駅2.2km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西6.0m市道

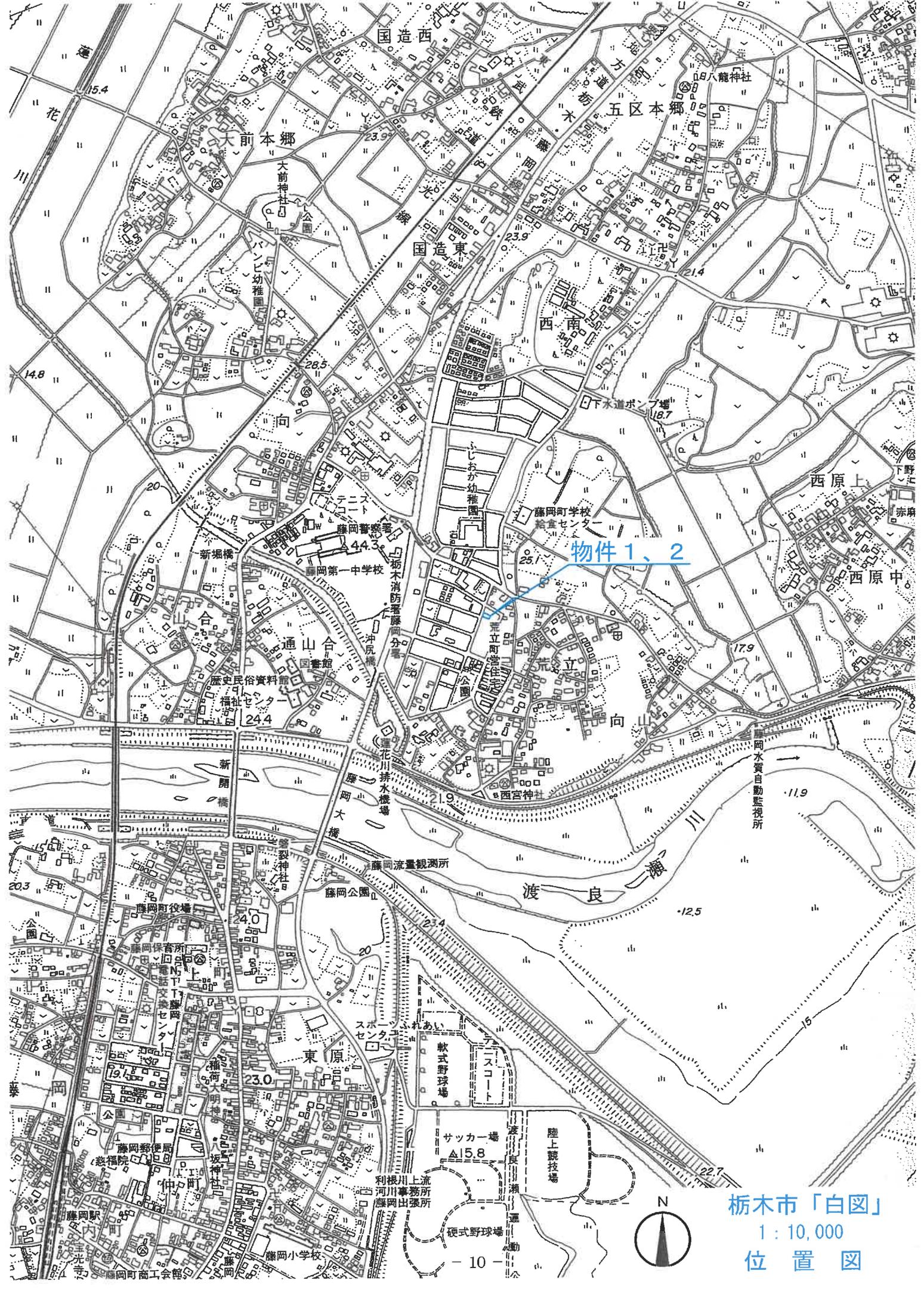
用途 指定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域 の 概要：中規模住宅の多い区画整理済の郊外住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上



物件1、2

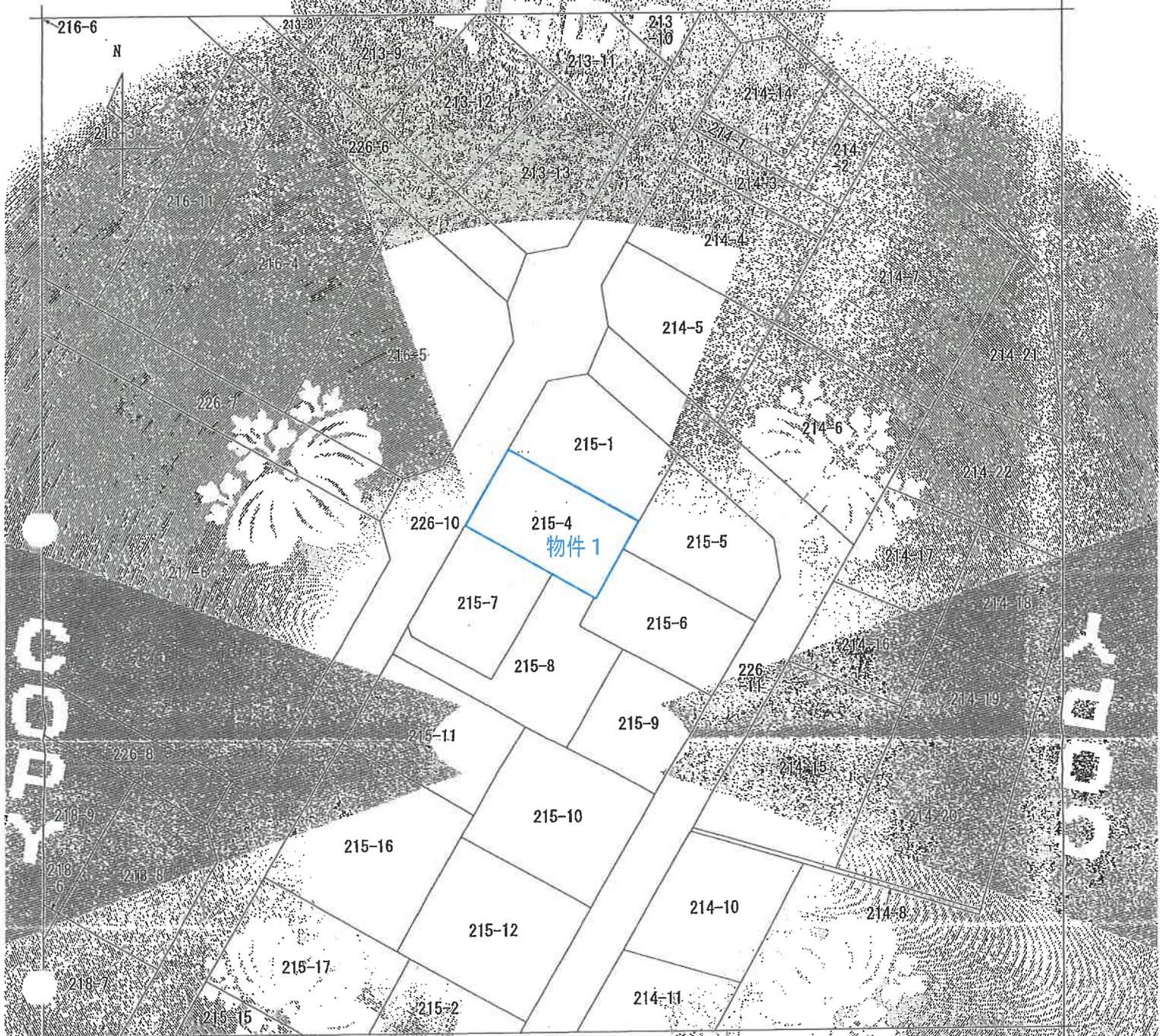
栃木市「白岡」  
1 : 10,000  
位置図





COPY

COPY



(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た図面でも土地の位置及び形状が概略を記した図面です。

地番区画見出し  
藤岡町藤岡

請求部	所在	栃木県藤岡町藤岡字荒立		地番	215番4
出縮	1/500	信度		分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和61年10月	備付年月日(原図)		種類	土地区画整理所在図

これは地図に準ずる図面に記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6月19日  
宇都宮地方法務局栃木支局  
登記係

請求番号：5-3  
(1/1)

0140523

(前) 215-1  
地番 215-1, 4, -5

地積測量図

土地の所在 下都賀郡藤岡町大字藤岡字荒立

三斜求積表

物件 1

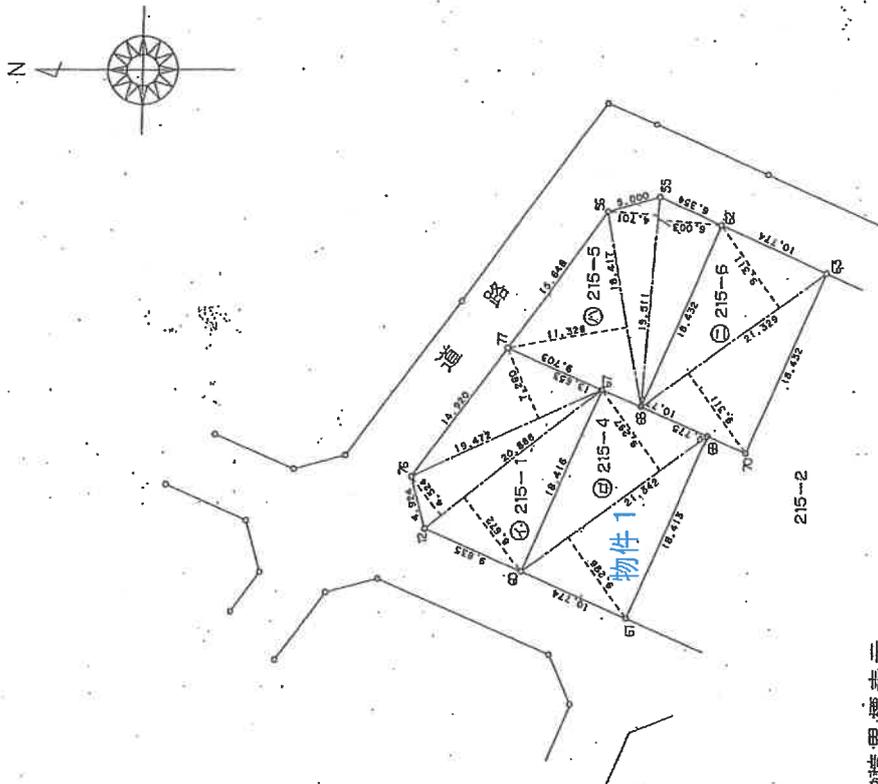
地番 NO	底辺	高さ	積面積
215-4	21.342	9.296	198.395232
	21.342	9.297	198.416574
		積面積	396.811806
		地積	198.4059030
		坪数	198.40
			60.017

地番 NO	底辺	高さ	積面積
215-3	19.472	7.260	141.366720
	20.886	4.524	94.488264
	20.886	8.672	181.123392
		積面積	416.978376
		地積	208.4891880
		坪数	208.48
			63.067

地番 NO	底辺	高さ	積面積
215-5	18.417	11.328	208.627776
	19.511	4.701	91.721211
	19.511	6.003	117.124533
		積面積	417.473520
		地積	208.7367600
		坪数	208.73
			63.142

地番 NO	底辺	高さ	積面積
215-6	21.329	9.311	198.594319
	21.329	9.311	198.594319
		積面積	397.188638
		地積	198.5943190
		坪数	198.59
			60.074

合計 814.2261700



境界線表示

プラスチック杭: ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

30/年 2000年 5月 25日

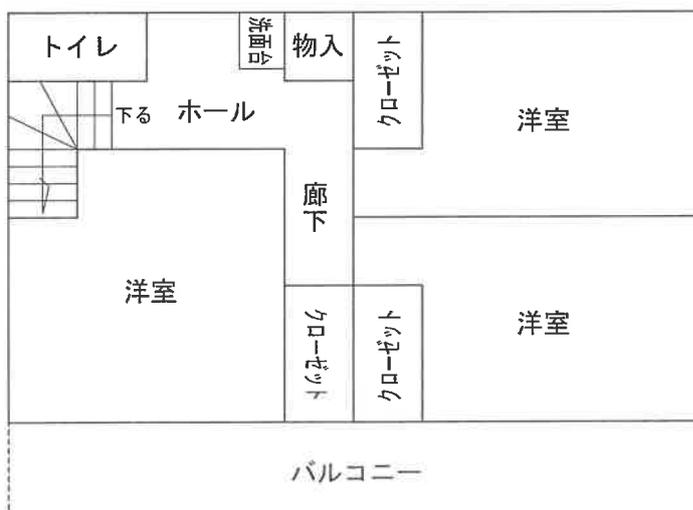
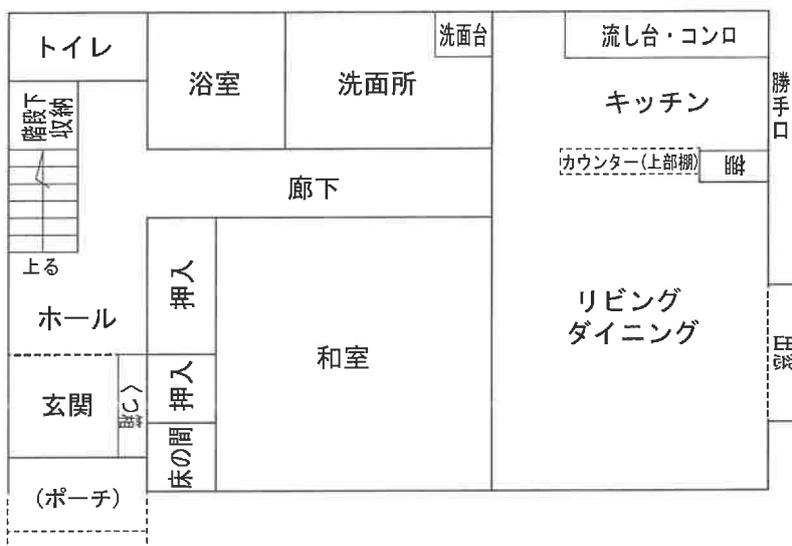
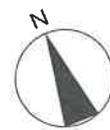
作製者 栃木県土地家屋調査士会 (栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人 [Redacted]

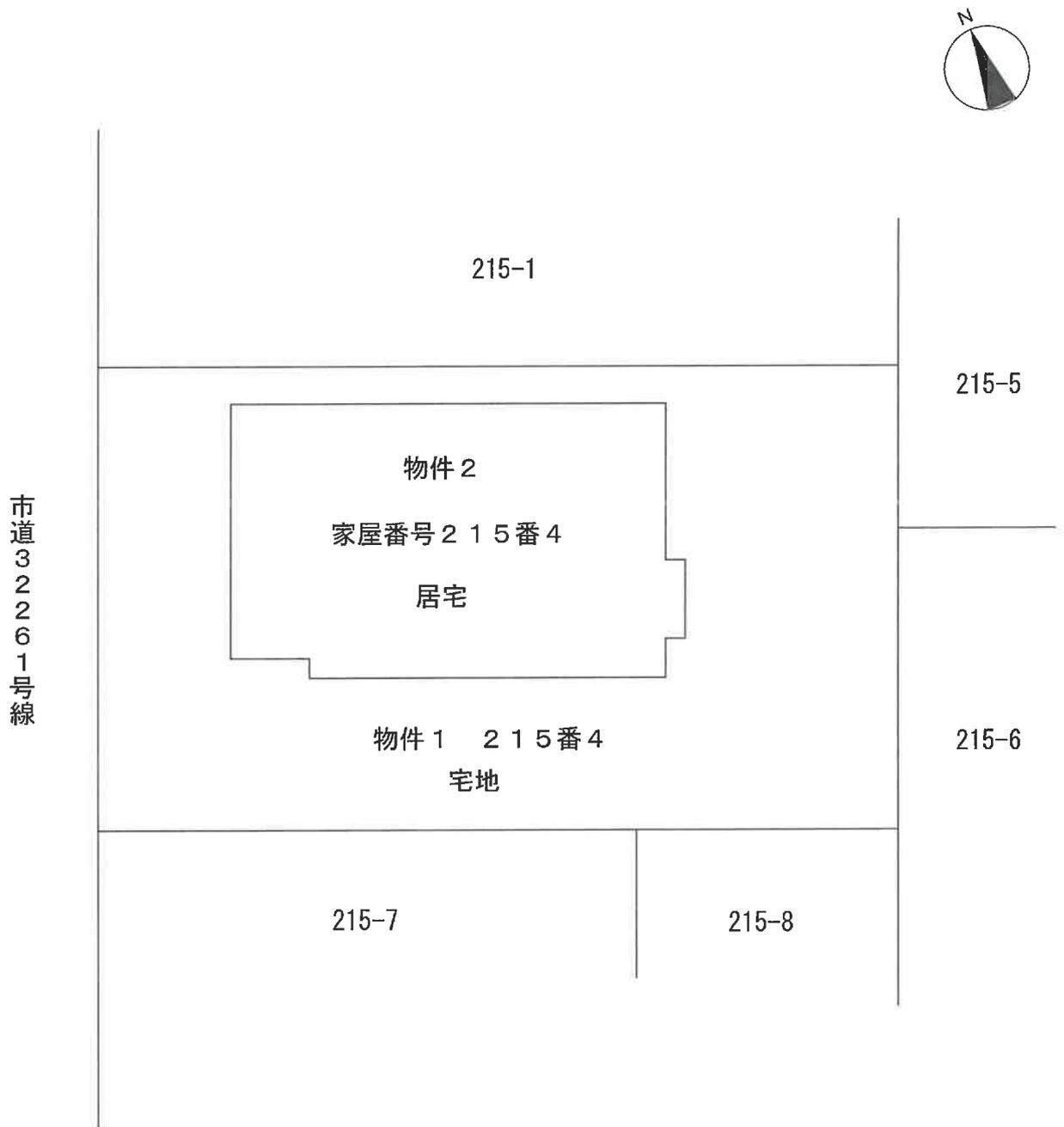
縮尺 1/500

5月 25日(作製)





※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。