

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)
1～18	8,700,500 6,960,400	一括	1,740,100	307,929	65,435
1	370,000				
2	266,000				
3	89,000				
4	1,197,500				
5	694,000				
6	358,000				
7	895,500				
8	151,000				
9	129,500				
10	210,500				
11	443,000				
12	203,000				
13	147,500				
14	39,500				
15	92,000				
16	1,443,500				
17	393,000				
18	1,578,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番1
宅地
176.01平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番2
宅地
126.32平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番8
宅地
42.33平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番10
宅地
569.07平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番15
宅地
329.87平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番16
宅地
170.11平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番3
宅地
457.85平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番5
宅地
71.81平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番9
宅地
66.11平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番10
宅地 |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| | 地 | 積 | 100.08平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1656番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 210.40平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1656番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 96.59平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 70.06平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.77平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番7 |

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	47.12平方メートル
16 所 在	栃木市大平町真弓字中才1572番地15, 1572番地2, 1572番地10
家屋 番号	1572番15
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	456.15平方メートル
(現況)	
構 造	鉄骨造折板鋼板葺平家建
(附属建物)	
符 号	1
種 類	食堂
構 造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	36.75平方メートル
符 号	2
種 類	研究所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.47平方メートル

物 件 目 録

17 所 在 栃木市大平町真弓字中才1572番地16, 1573番地3, 1573番地10, 1657番地6, 1657番地7

家屋 番号 1572番16

種 類 居宅・工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 97.97平方メートル

18 所 在 栃木市大平町真弓字中才1573番地3, 1573番地10, 1656番地2, 1656番地11

家屋 番号 1573番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 210.18平方メートル
2階 91.91平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 210.18平方メートル
2階 約96.87平方メートル

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 8年 1月 28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)
1～18	17,401,000	50/100	8,700,500	1,740,100	6,960,400
1	740,000	50/100	370,000		
2	532,000	50/100	266,000		
3	178,000	50/100	89,000		
4	2,395,000	50/100	1,197,500		
5	1,388,000	50/100	694,000		
6	716,000	50/100	358,000		
7	1,791,000	50/100	895,500		
8	302,000	50/100	151,000		
9	259,000	50/100	129,500		
10	421,000	50/100	210,500		
11	886,000	50/100	443,000		
12	406,000	50/100	203,000		
13	295,000	50/100	147,500		

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)
14	79,000	50/100	39,500		
15	184,000	50/100	92,000		
16	2,887,000	50/100	1,443,500		
17	786,000	50/100	393,000		
18	3,156,000	50/100	1,578,000		

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～18】
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1～18】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号16, 17】
本件債務者が占有している。
【物件番号18】
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1 5 7 2 番 1
宅地
1 7 6 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1 5 7 2 番 2
宅地
1 2 6 . 3 2 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1 5 7 2 番 8
宅地
4 2 . 3 3 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1 5 7 2 番 1 0
宅地
5 6 9 . 0 7 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1 5 7 2 番 1 5
宅地
3 2 9 . 8 7 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番16
宅地
170.11平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番3
宅地
457.85平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番5
宅地
71.81平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番9
宅地
66.11平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番10
宅地 |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| | 地 | 積 | 100.08平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1656番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 210.40平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1656番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 96.59平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 70.06平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.77平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番7 |

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	47.12平方メートル
16 所 在	栃木市大平町真弓字中才1572番地15, 1572番地2, 1572番地10
家屋 番号	1572番15
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	456.15平方メートル
(現況)	
構 造	鉄骨造折板鋼板葺平家建
(附属建物)	
符 号	1
種 類	食堂
構 造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	36.75平方メートル
符 号	2
種 類	研究所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.47平方メートル

物 件 目 録

17 所 在 栃木市大平町真弓字中才1572番地16, 1573番地3, 1573番地10, 1657番地6, 1657番地7

家屋 番号 1572番16

種 類 居宅・工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 97.97平方メートル

18 所 在 栃木市大平町真弓字中才1573番地3, 1573番地10, 1656番地2, 1656番地11

家屋 番号 1573番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 210.18平方メートル
2階 91.91平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 210.18平方メートル
2階 約96.87平方メートル

令和7年(ケ)第85号
令和7年8月25日受理
令和7年9月26日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番1
宅地
176.01平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番2
宅地
126.32平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番8
宅地
42.33平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番10
宅地
569.07平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番15
宅地
329.87平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1572番16
宅地
170.11平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番3
宅地
457.85平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番5
宅地
71.81平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番9
宅地
66.11平方メートル |
| 10 | 所
地
地 | 在
番
目 | 栃木市大平町真弓字中才
1573番10
宅地 |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| | 地 | 積 | 100.08平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1656番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 210.40平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1656番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 96.59平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 70.06平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.77平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 栃木市大平町真弓字中才 |
| | 地 | 番 | 1657番7 |

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	47.12平方メートル
16 所 在	栃木市大平町真弓字中才1572番地15, 1572番地2, 1572番地10
家屋 番号	1572番15
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	456.15平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	食堂
構 造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	36.75平方メートル
符 号	2
種 類	研究所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.47平方メートル
17 所 在	栃木市大平町真弓字中才1572番地16, 1573番地3, 1573番地10, 1657番地6, 1657番地7
家屋 番号	1572番16

物 件 目 録

種 類	居宅・工場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	105.99平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	事務所・倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	97.97平方メートル
18 所 在	栃木市大平町真弓字中才1573番地3, 1573番地10, 1656番地2, 1656番地11
家屋 番号	1573番3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 210.18平方メートル 2階 91.91平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市大平町真弓1572番地15
土 地	物件1～15
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～15) <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 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 checked="" 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	本件一体土地には、物置(土地定着性なし)が2基、キュービクル(定着物)が1基、電柱が4本存在する。
建 物	物件16
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：鉄骨造折板鋼板葺平家建 <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 { 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(有限会社旭栄) 上記の者が主である建物を工場(空き家)として、附属建物符号1を食堂(空き家)として、附属建物符号2を研究所(空き家)として、それぞれ管理占有している <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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市大平町真弓1572番地16
土 地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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 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 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17
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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 { 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(有限会社旭栄) 上記の者が主である建物を居宅・工場(空き家)として、附属建物符号1を事務所・倉庫(空き家)として、それぞれ管理占有している <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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県栃木市大平町真弓1573番地3
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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 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 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18
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 登記に同じ 2階 約96.87㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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(空き家)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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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16関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 (有限会社旭栄) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 (空き家) (主である建物) <input checked="" type="checkbox"/> 食堂 (空き家) (附属建物符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 研究所 (空き家) (附属建物符号2)
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) ■A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年ころ
最初の契約日	令和 5年ころ
契約等	期間 年 月 日から <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 令和 5年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 ■占有者 (有限会社旭栄) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 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	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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
(9 枚目)

占有者及び占有権原 (物件17関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 (有限会社旭栄) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅・工場 (空き家) (主である建物) <input checked="" type="checkbox"/> 事務所・倉庫 (空き家) (附属建物符号1)
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) ■A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年ころ
最初の契約日	令和 5年ころ
契約等期間	令和 5年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	令和 5年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	■所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 (有限会社旭栄) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 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	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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
(10 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 栃木市職員	<p>1 有限会社旭栄や物件所有者名義で償却資産台帳は存在しません。</p> <p>2 登記簿上存在している、物件16の附属建物符号1、2や物件17の附属建物符号1は課税漏れの状態になっています。</p>
■ 近隣者	<p>1 本件物件に所在している工場は1年前位に操業を停止していると思います。</p> <p>2 物件18居宅には数か月前まで居住者が存在していたと思います。</p> <p>3 本件一体土地の南側に存在する塀は物件1656番9土地に跨って設置されていると思います。</p> <p>4 本件一体土地と隣地との境界について特に争いはないと思います。</p>
■ A (物件所有者)	<p>1 本件各土地建物はいずれも私が所有しています。</p> <p>2 物件16や物件17の各建物で私の夫が代表者を務めている有限会社旭栄が金属製造工場を営んでいましたが、諸事情により1年位前に操業を停止しました。物件16主である建物及び物件17主である建物内部の機械類の多くは運び出しましたが、少量の機械類(炉やプレス機等)は残置されたままになっています。</p> <p>物件16や物件17は古い建物で全体的に汚損していると思います。特に物件17主である建物は天井に穴が空いており雨漏りしています。</p> <p>物件18は空き家の状態になってからまだ2か月経たない位です。</p> <p>3 本件一体土地は私が物件16、物件17、物件18の各建物の敷地として使用しています。</p> <p>物件16については、主である建物を居宅・工場(空き家)として、附属建物符号1を食堂(空き家)として、附属建物符号2を研究所(空き家)として、それぞれ有限会社旭栄が管理占有しています。</p> <p>物件17については、主である建物を工場(空き家)として、附属建物符号1を事務所・倉庫(空き家)として、それぞれ有限会社旭栄が管理占有しています。</p> <p>物件18については、居宅(空き家)として私が管理占有しています。</p> <p>4 私が所有している物件16、物件17の各建物を有限会社旭栄が使用するに当たって、以前は私と有限会社旭栄との間で賃貸借契約を締結し賃料の授受が存在しましたが、諸事情により2年位前からは金銭の授受がなくなり、無償で使用させている状況です。</p> <p>5 本件一体土地南側に存在する塀が1656番9土地上に跨って存在している認識がなく、近隣土地との境界についても特に争いはありません。</p> <p>6 物件18は30年位前に2階の西側に物置部分を増築しました。その際に2階西側の洋室の床もグランドピアノを置ける仕様に補強しました。</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

執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を6～10枚目のとおり認めた。
- 2 物件16、物件17内には有限会社旭栄が所有する炉やプレス機等の機械類が設置されている。関係人の陳述によれば、これらの機械類はいずれも建物に附合しているわけではなく、取り外しが可能な構造である。また、関係人の陳述によれば、物件16、物件17について、かつて物件所有者Aと有限会社旭栄との間で賃貸借契約が存在し金銭の授受が行われていたが、概ね2年位前から金銭の授受がなくなっているとのことである。したがって、物件16、物件17の各建物に係る有限会社旭栄の使用権原は使用借権と認められる。
- 3 本件一体土地は、土地所有者が本件各建物の一体敷地として使用している。
物件16については、主である建物を機械類等を残置した工場（空き家）として、附属建物符号1を食堂（空き家）として、附属建物符号2を研究所（空き家）として、それぞれ有限会社旭栄が使用借権に基づき管理占有している。
物件17については、主である建物を機械類等を残置した居宅・工場（空き家）として、附属建物符号1を事務所・倉庫（空き家）として、それぞれ有限会社旭栄が使用借権に基づき管理占有している。
物件18については、居宅（空き家）として物件所有者Aが管理占有している。
関係人の陳述によれば、物件16や物件17において操業していた金属製造工場は令和6年ころに操業を停止し、また、物件18については、空き家となってから2か月未満であるとのことである。
- 4 物件16、物件17の各建物を見分したところ、いずれの建物についても、全体的に築年数相応の経年劣化による汚損箇所が見受けられた。また、物件17主である建物については、天井に大きな穴が空いている状況が確認された。
物件18を見分したところ、築年数相当に経年劣化しているものと見受けられた。さらに、物件18は2世帯住宅仕様となっており、玄関が3箇所、浴室が1階及び2階にそれぞれ設置され合計3箇所存在することが確認された。加えて、2階西側部分には物置が増築されていることが確認された。
- 5 本件一体土地西側には、幅員約1.1～1.2mの舗装県道が接面しており、当該県道は建築基準法42条1項1号に該当する。また、本件土地南東側には、幅員約2.4m未舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条2項に該当する。なお、当該未舗装道路側には塀が存在しており、本件一体土地への出入りに利用されていない。
- 6 本件一体土地を見分したところ、南側の形状が一部公図と異なり、現況土地建物位置関係図のとおりである。関係人の陳述によれば、隣地との境界について特に争いはないということである。一方、本件一体土地南側の塀と境界との位置関係については、関係人の陳述からは明らかにできなかった。なお、南東側隣接地（1573番4土地）上に塀の控柱部分がはみ出しているが、1573番4土地所有者が自ら希望して自らの所有地に建てることを許容したものであるということである（評価人調査による）。
- 7 本件一体土地上や物件16、物件17の各建物内には工場から排出された廃棄物や大量の動産等が残置されている状況が見受けられた。

(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
R7年9月2日(火) 10:00-10:35	栃木市役所	地番図、間取図取得(償却資産台帳が存在しないことを確認) 道路関係調査
R7年9月2日(火) 10:55-11:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影、近隣住人聞き取り
R7年9月2日(火)	当庁(電話)	物件所有者Aから電話。占有関係調査。調査期日調整。
R7年9月17日(水) 8:40-10:30	物件所在地	物件所有者A立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。近隣住人聞き取り
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 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

(実測等)

地積測量図

前 572-1

地番 1572番 15, 16

土地の所在 下都賀郡大平町大字真弓字中才

0100687

求積 ㊦ 1572番 15
 $26.934 \times 13.404 = 361.023336$
 $26.934 \times 11.091 = 298.724994$
 合計 659.748330
 $\frac{1}{2}$ 329.874165

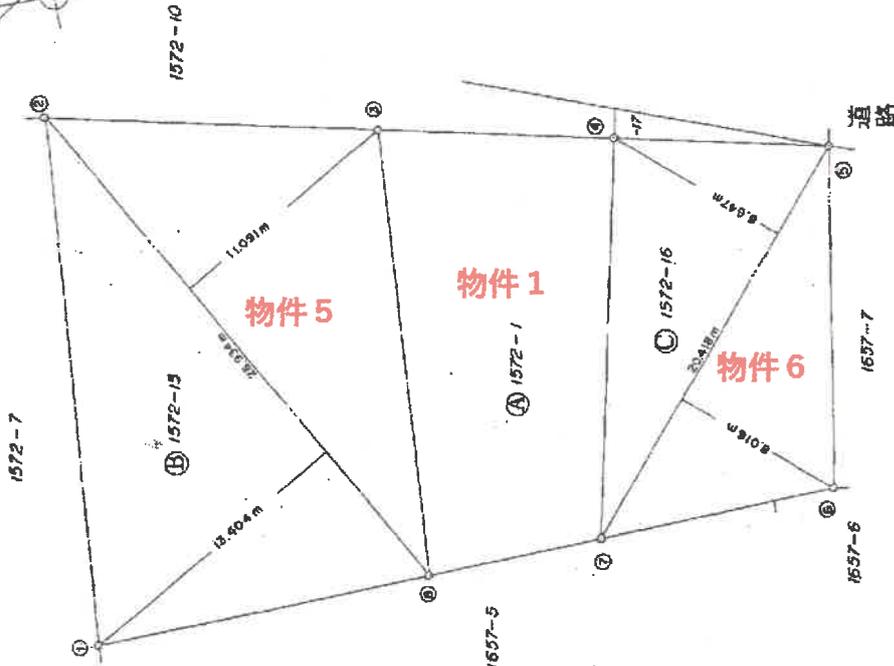
地積 329 m²

求積 ㊧ 1572番 16
 $20.418 \times 8.647 = 176.554446$
 $20.418 \times 8.016 = 163.670888$
 合計 340.225334
 $\frac{1}{2}$ 170.112567

地積 170 m²

求積 ㊨ 1572番 1
 $676 - ㊦ - ㊧ = 176.013268$

地積 176 m²



境界線の種類	境界点
石	杭
アラスチック杭	
コンクリート杭	①-⑧
金 属 杭	

59年6月27日(作製)

申請人

縮尺 1/250

昭和59年6月28日 登記

登記年月日：昭和59年6月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(下都賀地方方法務局物本支局管轄)

令和7年7月26日

下都賀地方方法務局

登記簿

(16 枚目)

(日調連号)

作製者

土地家屋調査士

在 圖
量 図

地 地

前 1572-2

地 番 1572-11 1572-12
1572-3

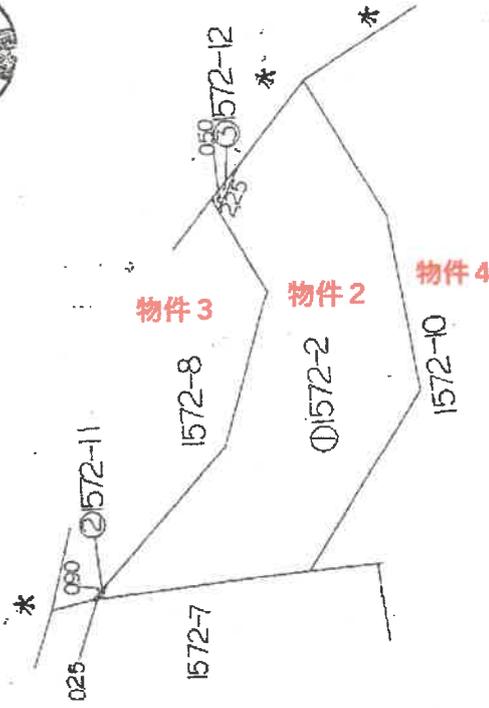
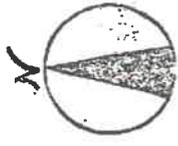
土地の所在 下都賀郡大平町大字真弓字ヤス

0100684

地積計算

②1572-11
 $090 \times 025 = 02250$
 $02250 \div 2 = 01125$
 地積 = 01125 m^2

③1572-12
 $225 \times 050 = 11250$
 $11250 \div 2 = 05625$
 地積 = 05625 m^2



昭和58年 / 月 / 日 登記

縮尺 1 / 250

申請人

57年 12月 27日 (作製)

作製者

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。

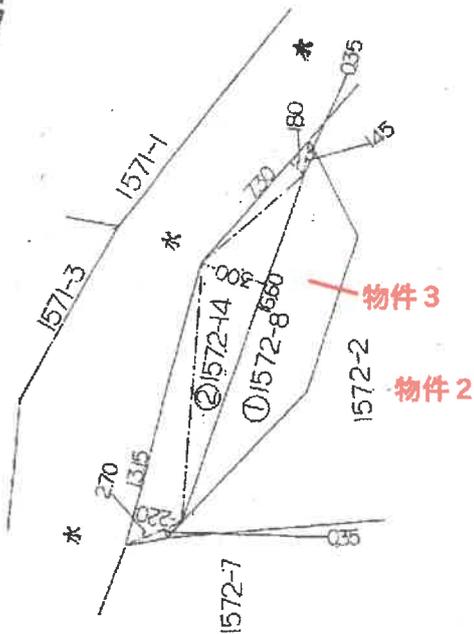
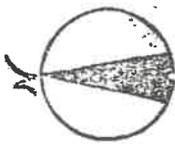
(宇都宮地方方法務局紙本支局管轄)

令和7年7月28日

宇都宮地方方法務局

0100686
 前 1572-8
 地 番 1572-14, 1572-8
 地 区 下都賀郡大平町大字真弓字中才

土地の所在



地積計算

②1572-14
 $270 \times 035 = 09450$
 $1315 \times 220 = 289300$
 $1660 \times 300 = 498000$
 $730 \times 180 = 131400$
 $145 \times 035 = 05075$
 $933225 \div 2 = 466612.5$

地積 = 46[㎡]

昭和58年7月10日登記

作製者

57年12月27日作製

申請人 大平町

縮尺 1/250

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。

(宇都宮地方支庁事務局木支庁管理)

令和7年7月28日

宇都宮地方支庁事務局

0100688

前) 573-5

地積測量図

地番 1573番 10/573-5

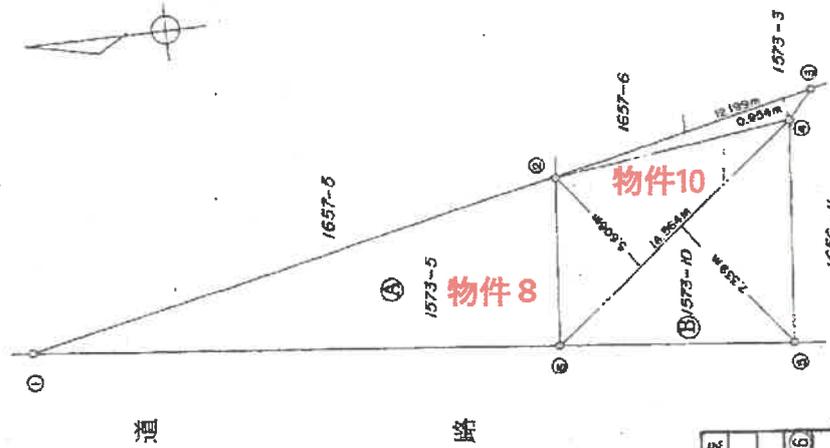
土地の所在 下都賀郡大平町大字真弓字中才

求積 ㊦ 1573番 10
 $14.564 \times 5.606 = 81.645784$
 $14.564 \times 7.339 = 106.885196$
 $12.199 \times 0.954 = 11.637846$
 合計 200.168826
 $\frac{1}{2}$ 100.084413

地積 100 m^2

求積 ㊤ 1573番 5
 $171.0 - 100.084413 = 70.915587$

地積 70 m^2



境界標の種類	境界点
石	
杭	
プラスチック杭	
コンクリート杭	①-⑥
金属標	

(計測者)

6月27日作製

SH59年6月28日登記

縮尺 1/250

申請人

作製者 土地測量師 佐藤 隆夫

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。

(宇都宮地方方法務局 測量課)

令和7年7月28日

宇都宮地方方法務局

(20枚目)

登記年月日：昭和59年6月28日

0100850

前 1656-2

地番 1656番 11,1656-2

土地の所在 下郡賀郡大平町大字真弓字中才

(其期終)

昭和59年6月28日登記

縮尺 1/250



境界標の種類	境界標
石	
アサチツク杭	
コンクリート杭	①-⑧
鉄	

申請人

59年6月27日作製

求積 ⑩ 1656番 11

$13.293 \times 6.500 = 86.404500$
 $13.753 \times 1.514 = 20.822042$
 $13.753 \times 0.767 = 10.548551$
 $13.549 \times 9.566 = 75.408168$
 合計 193.183261
 1/2 96.5916305

地積 96 m²

求積 ⑨ 1656番 2

307-① = 210.4083695

地積 210 m²

製作者

土地家屋

(日調連号)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(宇都宮地方事務局長 物木 支屋 監製)

令和7年7月28日

宇都宮地方事務所

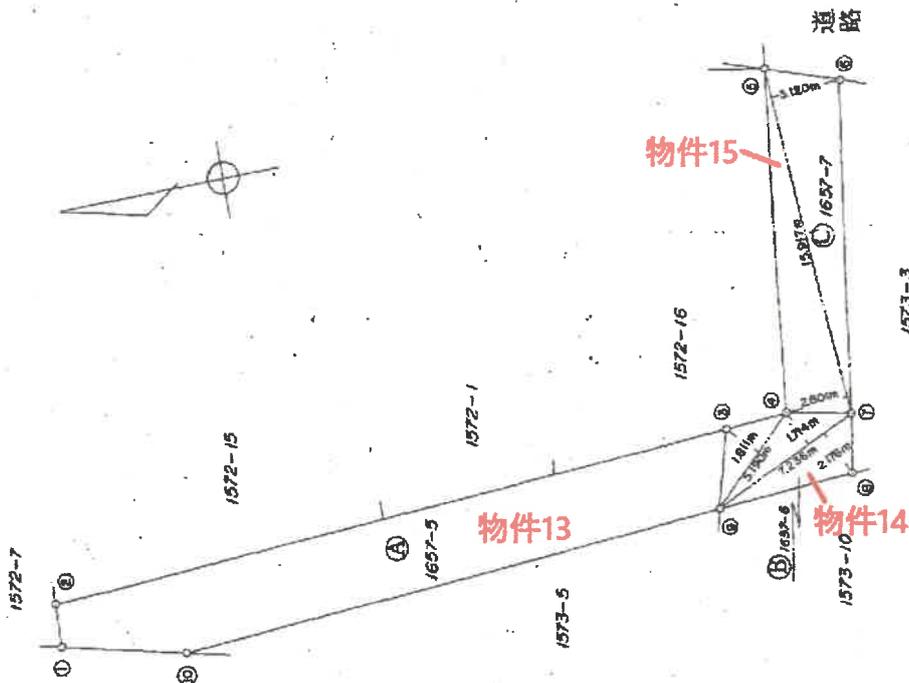
(表裏葉)

前 1657-5

地番 1657番 6, 7, 5

地積測量図

土地の所在 下都賀郡大平町大字真弓字中才



SH 59年6月28日登記

縮尺 1/250

申請人

境界線の種類	境界点
石	
アラスチック板	
コンクリート板	①--①
金 屬 標	

6月27日(製)

土地家屋調査

作製者

(日測連9)

0100853

登記年月日：昭和39年6月28日

求積 ⑥ 1657番 6
 $5.190 \times 1.811 = 9.399090$
 $7.236 \times 1.714 = 12.402504$
 $7.236 \times 2.176 = 15.745536$
 合計 37.547130
 1/2 18.773565

地積 18 m²

求積 ⑦ 1657番 7
 $15.917 \times 2.801 = 44.583517$
 $15.917 \times 3.120 = 49.661040$
 合計 94.244557
 1/2 47.1222785

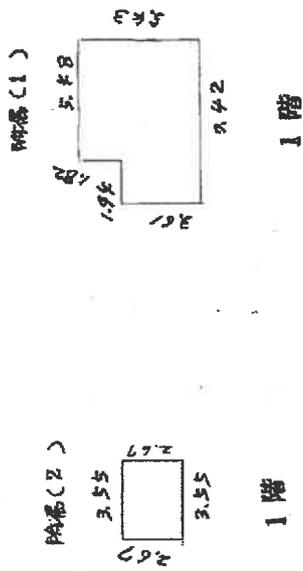
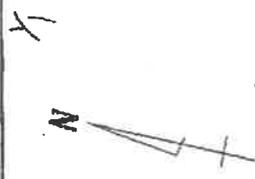
地積 47 m²

求積 ⑤ 1657番 5
 $13536 - ⑥ - ⑦ = 92.0641565$

地積 92 m²

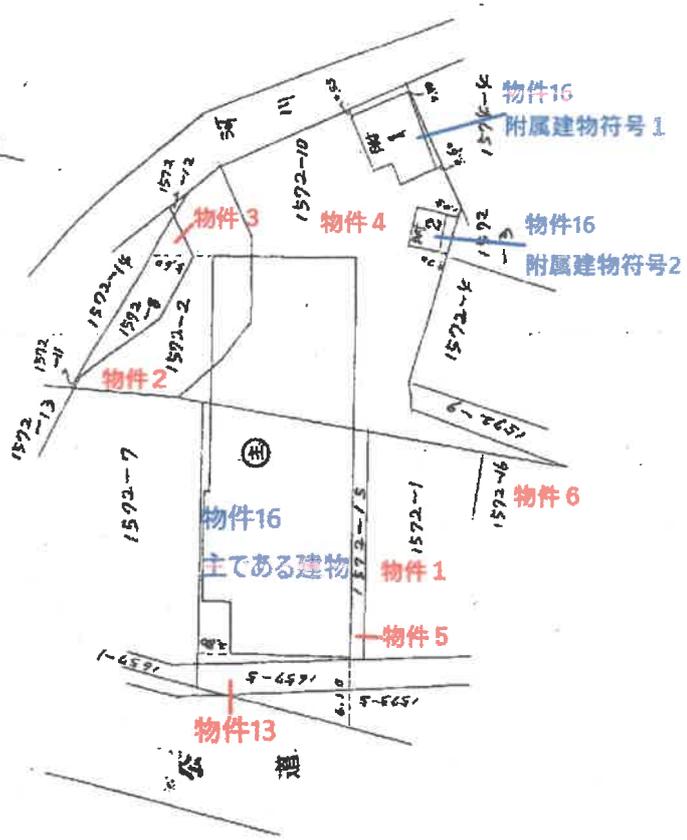
0248397
各階平面図

家屋番号	1572 積 75.11
建物の所在	下野買部大平町大字長弓 中才 1572番地 15. 1572番地 2. 1572番地 10



求 積

階層(1) 1階	5.48 × 3.42 = 18.7564
階層(2) 1階	3.55 × 3.55 = 12.6025
計	36.7598 m ²



(距離単位 1:500)

製作者

縮尺 1/250
成(13年8月7日作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館) 平成13年8月10日登記

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。

(宇都宮地方自治局税務支局)

令和7年7月28日

宇都宮地方自治局

登記年月日：平成13年8月10日

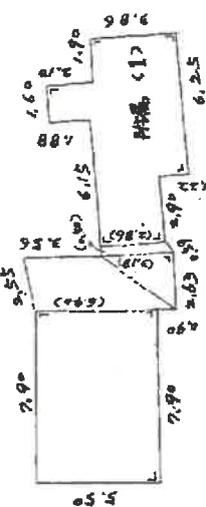
各階平面図 0248398

建物各階平面図

家屋番号 1572番 16

建物の所在 下郷袋部大平町大字真弓字中才 1572番地166
1572番地10. 1572番地11. 1572番地12. 1572番地13. 1572番地14. 1572番地15. 1572番地16. 1572番地17. 1572番地18. 1572番地19. 1572番地20. 1572番地21. 1572番地22. 1572番地23. 1572番地24. 1572番地25. 1572番地26. 1572番地27. 1572番地28. 1572番地29. 1572番地30. 1572番地31. 1572番地32. 1572番地33. 1572番地34. 1572番地35. 1572番地36. 1572番地37. 1572番地38. 1572番地39. 1572番地40. 1572番地41. 1572番地42. 1572番地43. 1572番地44. 1572番地45. 1572番地46. 1572番地47. 1572番地48. 1572番地49. 1572番地50. 1572番地51. 1572番地52. 1572番地53. 1572番地54. 1572番地55. 1572番地56. 1572番地57. 1572番地58. 1572番地59. 1572番地60. 1572番地61. 1572番地62. 1572番地63. 1572番地64. 1572番地65. 1572番地66. 1572番地67. 1572番地68. 1572番地69. 1572番地70. 1572番地71. 1572番地72. 1572番地73. 1572番地74. 1572番地75. 1572番地76. 1572番地77. 1572番地78. 1572番地79. 1572番地80. 1572番地81. 1572番地82. 1572番地83. 1572番地84. 1572番地85. 1572番地86. 1572番地87. 1572番地88. 1572番地89. 1572番地90. 1572番地91. 1572番地92. 1572番地93. 1572番地94. 1572番地95. 1572番地96. 1572番地97. 1572番地98. 1572番地99. 1572番地100.

1/500



附属<1>

求積

$5.50 \times 7.90 = 43.4500$
 $(6.40 + 3.56) \times 2.50 = 12.4500$
 $3.10 \times 2.63 \div 2 = 4.0817$
 $(3.10 + 2.86) \times 0.50 = 1.5100$
 $2.86 \times 2.90 = 8.2940$
 $4.08 \times 2.75 = 11.2200$
 $5.96 \times 1.60 = 9.5360$
 $3.86 \times 1.90 = 7.3340$

計 97.9757㎡

(距離単位 1/500)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年8月7日作製

(東京土地家屋調査士会 用紙)

平成13年8月10日登記

これは図面に記載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 栃木支庁管轄)

令和7年7月28日

宇都宮地方法務局

(25 枚目)

(原簿紙)

建築物平面図

平成22年10月6日 登記

縮尺 1/500

家屋番号 1575番3

建築物の所在 下都賀郡大平町大字長弓字中才1573番地3・1573番地7・1573番地10・1573番地11・1573番地12・1573番地13・1573番地14・1573番地15

各階平面図 0248400

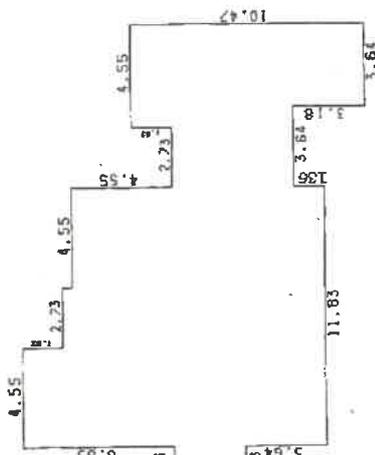
申請人

縮尺 1/250

2日作製

土崎調査士
家屋

1階



求積表

1.36 X 3.18	=	4.3248
4.55 X 13.65	=	62.1075
2.73 X 11.83	=	32.2859
4.55 X 11.38	=	51.7790
2.73 X 5.47	=	14.9331
0.91 X 7.29	=	6.6339
3.64 X 10.47	=	38.1108
合計		210.1850
床面積		210.18 ㎡

合計 210.1850
床面積 210.18 ㎡

(日量第12)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方検務局物本支店管轄)

令和7年7月28日 宇都宮地方検務局

(単位: 米)

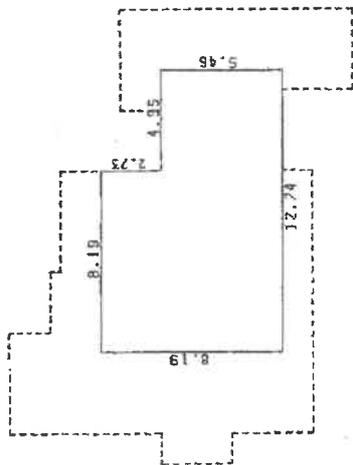
建築物各階平面図

各階平面図 0248A01

家屋番号 1573番3

建築物の所在 下都賀郡大平町大字真弓字中才1573番地3・1
573番地10・1656番地2・1656番地11

2階



面積表

8.19 X 8.19	=	67.0761
4.55 X 5.48	=	24.8830
合計		91.9191
床面積		91.91 ㎡

(単位: 米)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2作製

作製者 土地調査課

これは図面に記載されている内容を証明した場面である。

(宇都宮地方建設局土木支庁管理)

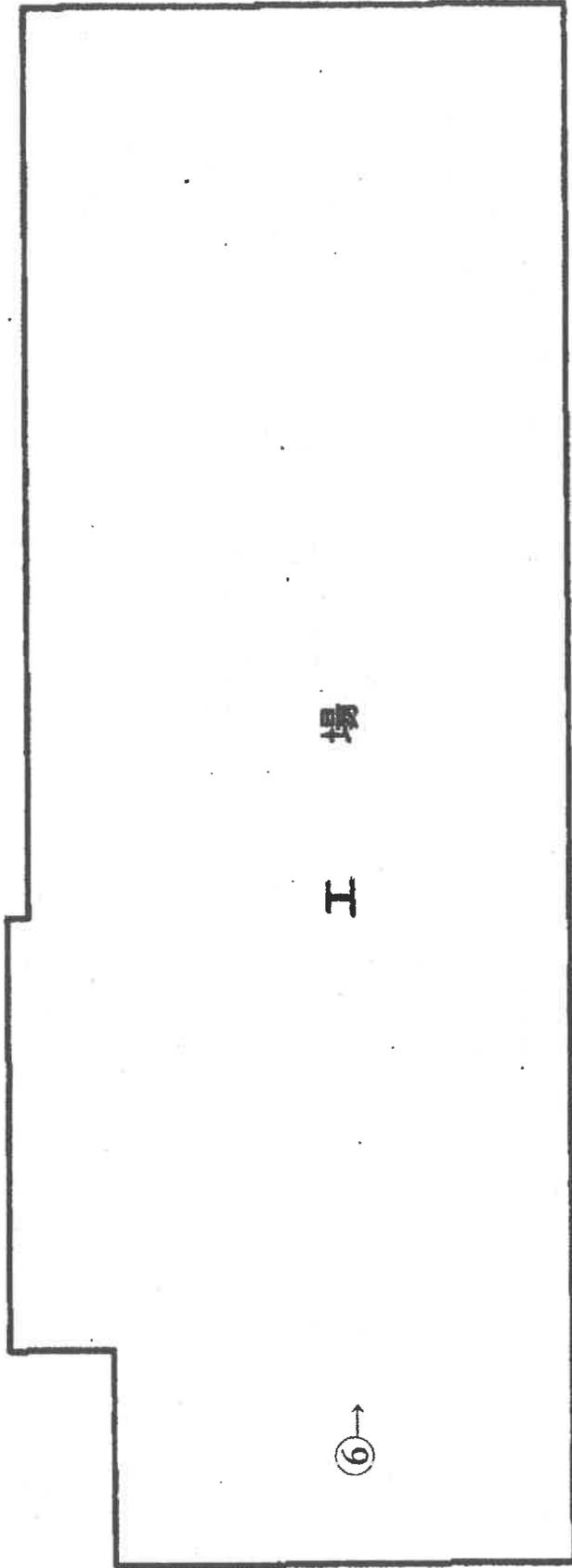
令和7年7月28日

宇都宮地方建設局

(27 枚目)

間取図

物件16 主である建物



—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

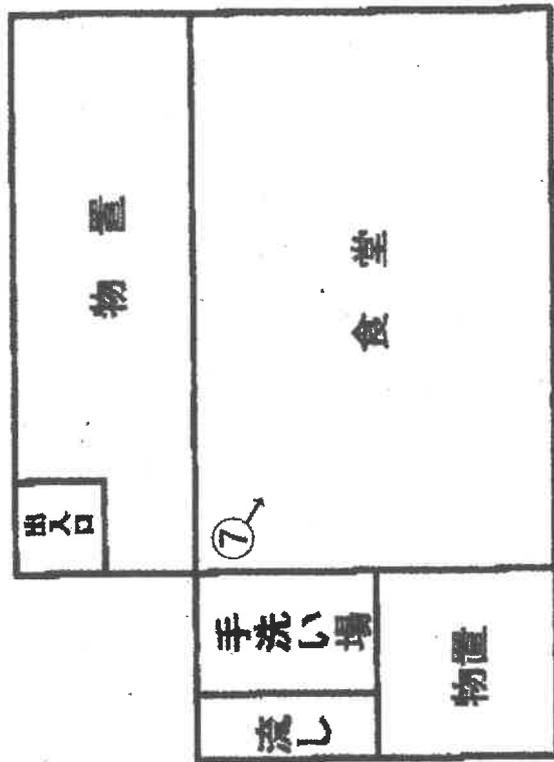
本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない

間取図

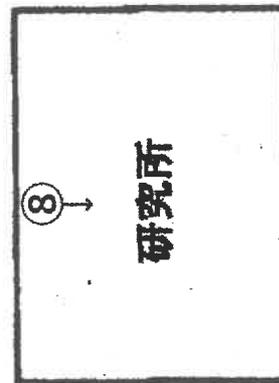
物件16

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

附属建物符号1



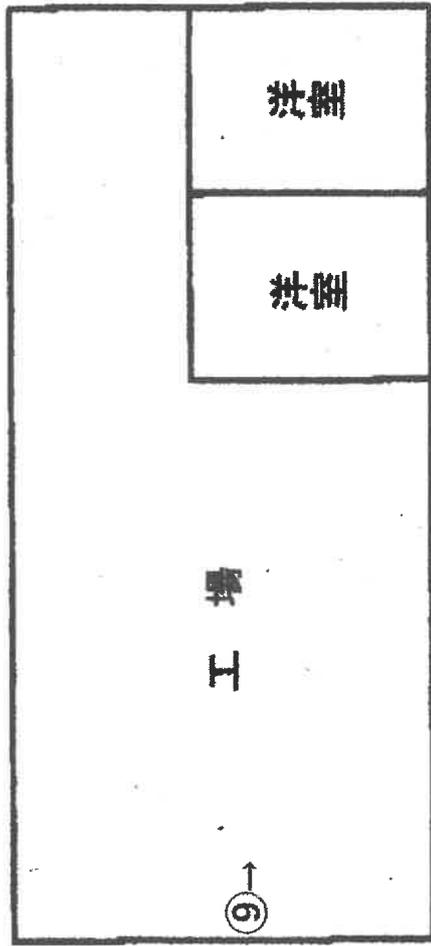
附属建物符号2



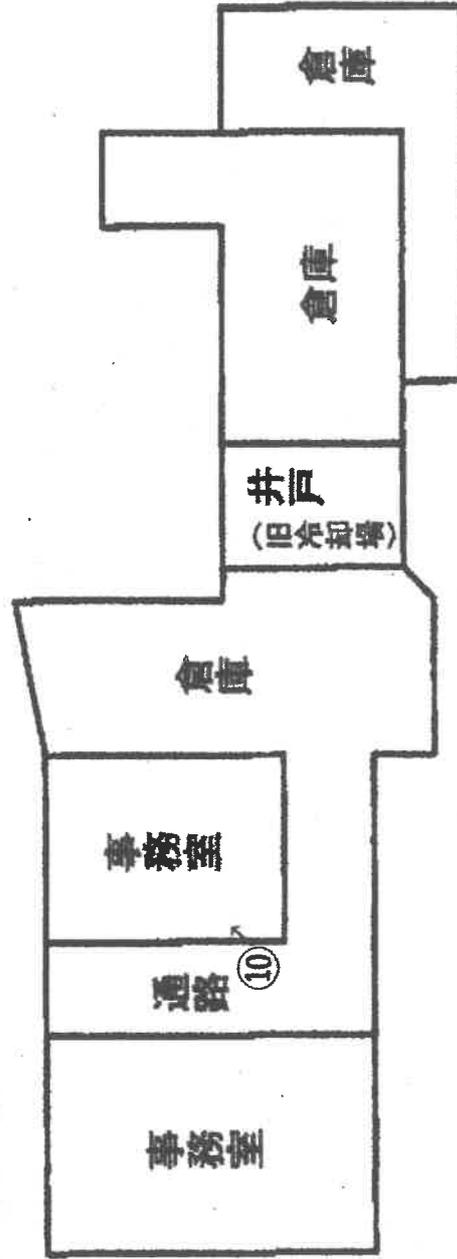
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

間取図

物件17主である建物



附属建物符号1



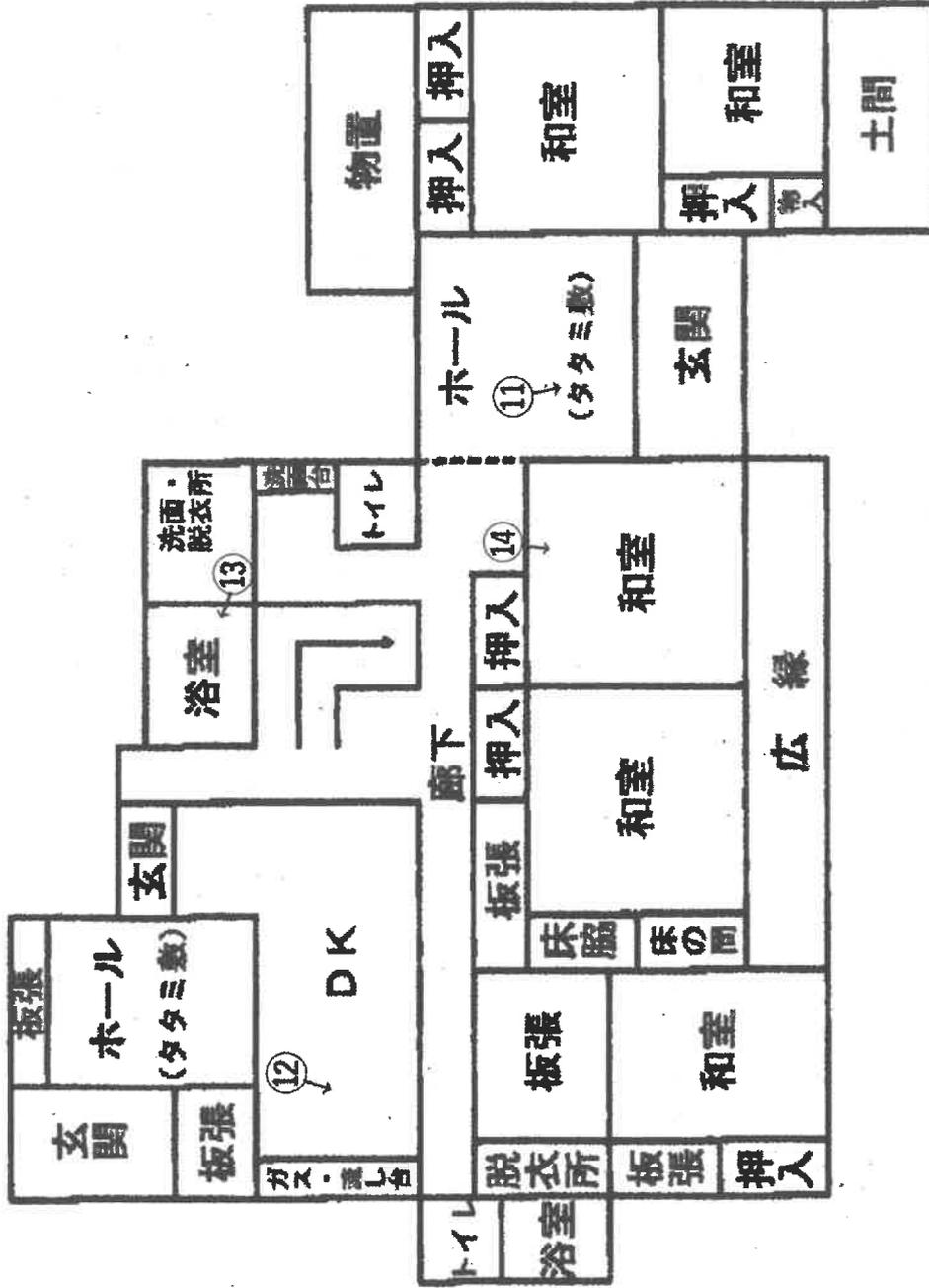
本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない

一〇印は写真撮影場所であり、〇印の中の数字は写真番号である。

間取図

物件18

1階平面図



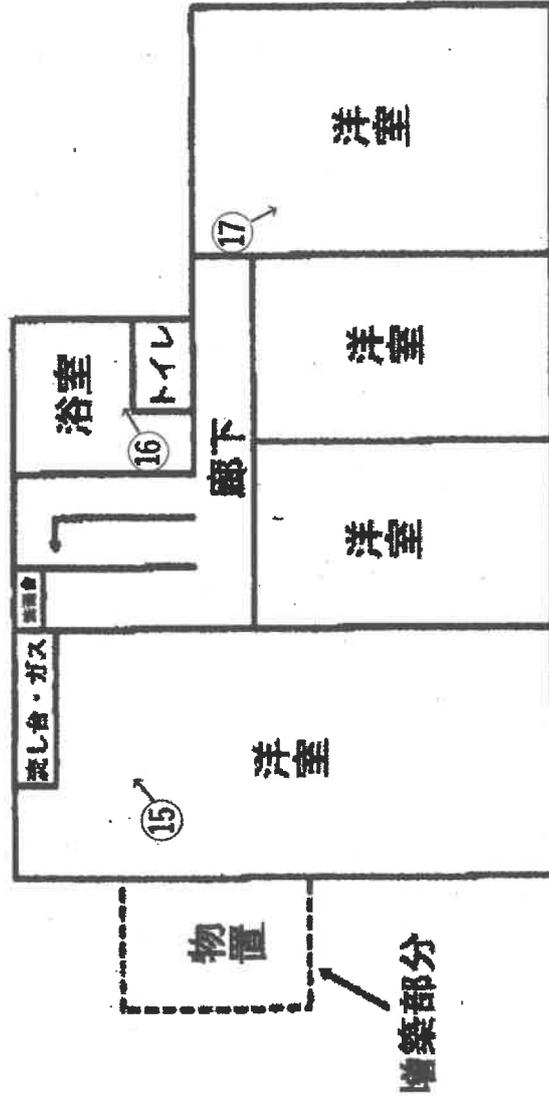
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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 18

2階平面図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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 (物件16主である建物)



物件2 (物件16附属建物符号1、2)



写真3 (物件17主である建物)



写真4 (物件17 附属建物符号1)



写真5 (物件18)



写真6 (物件16主である建物内部)



写真7 (物件16附属建物符号1内部)



写真8 (物件16附属建物符号2内部)



写真9 (物件17主である建物内部)



写真10 (物件17 附属建物符号1 内部)



写真11 (物件18 玄関)



写真12 (物件18 1階キッチン)

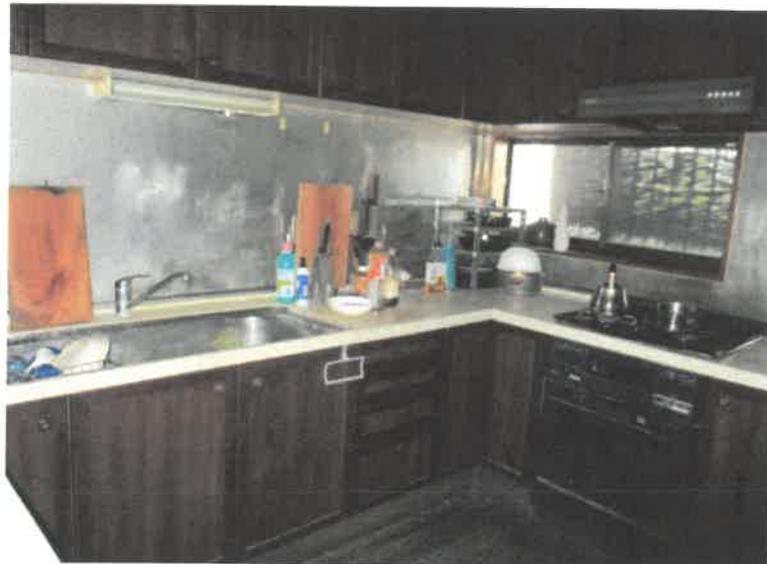


写真13 (物件18 1階浴室)



写真14 (物件18 中央和室)



写真15 (物件18 2階キッチン)



写真16 (物件18 2階浴室)



写真17 (物件18 2階東側洋室)



第 25026号
令和 7年 (ケ) 第 85号
令和 7年 8月15日 受 命
令和 7年 9月17日 現地調査
令和 7年 9月30日 評 価
令和 7年10月 7日 提 出

宇都宮地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 本 嘉 男

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,401,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 740,000円
物件2 (土地)	金 532,000円
物件3 (土地)	金 178,000円
物件4 (土地)	金 2,395,000円
物件5 (土地)	金 1,388,000円
物件6 (土地)	金 716,000円
物件7 (土地)	金 1,791,000円
物件8 (土地)	金 302,000円
物件9 (土地)	金 259,000円
物件10 (土地)	金 421,000円
物件11 (土地)	金 886,000円
物件12 (土地)	金 406,000円
物件13 (土地)	金 295,000円
物件14 (土地)	金 79,000円
物件15 (土地)	金 184,000円
物件16 (建物)	金 2,887,000円
物件17 (建物)	金 786,000円
物件18 (建物)	金 3,156,000円

- ① 一括価格は、物件1～18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1～15の土地価格は物件16～18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16～18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目視可能な部分に限定され、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	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1572番1 宅地 176.01m ²	
2	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1572番2 宅地 126.32m ²	
3	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1572番8 宅地 42.33m ²	
4	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1572番10 宅地 569.07m ²	
5	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1572番15 宅地 329.87m ²	
6	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1572番16 宅地 170.11m ²	
7	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1573番3 宅地 457.85m ²	
8	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1573番5 宅地 71.81m ²	
9	所在地 地積	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1573番9 宅地 66.11m ²	

番号	所在等	登記	現況
10	所在地 地地地	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1573番10 宅地 100.08㎡	
11	所在地 地地地	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1656番2 宅地 210.40㎡	
12	所在地 地地地	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1656番11 宅地 96.59㎡	
13	所在地 地地地	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1657番5 宅地 70.06㎡	
14	所在地 地地地	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1657番6 宅地 18.77㎡	
15	所在地 地地地	在番目積 栃木市大平町真弓字中才 1657番7 宅地 47.12㎡	
16	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 栃木市大平町真弓字中才15 72番地15, 1572番地 2, 1572番地10 1572番15 工場 鉄骨造スレート葺平家建 456.15㎡	鉄骨造折板鋼板葺平家建
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 食堂 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 36.75㎡	
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 研究所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.47㎡	

番号	所在等	登 記	現 況
17	所 在	栃木市大平町真弓字中才1572番地16, 1573番地3, 1573番地10, 1657番地6, 1657番地7	
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	1572番16 居宅・工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 105.99㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 事務所・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 97.97㎡	
18	所 在	栃木市大平町真弓字中才1573番地3, 1573番地10, 1656番地2, 1656番地11	
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	1573番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 210.18㎡ 2階 91.91㎡	1階 210.18㎡ 2階 約96.87㎡
特記事項			
・敷地内及び屋内に残置物が多い。敷地内には、鋳造で使用した容器が放置されている。室内にも炉やプレス機等が残っている。物件18には、日用品等が多く残っている。			

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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15）

位置・交通	東武日光線「新大平下駅」東方約1.3km（直線距離）（別添図面等参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、県道蛭沼川連線沿いの住宅地域に、工場・店舗等が混在する地域である。当該地域は、街路条件に恵まれているものの、繁華性は乏しく、当分の間、現状にての推移を辿るものと予測する。	
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 準工業地域 指定60% 指定200% なし
画地条件	物件1～15 地積：2,552.50㎡ 規模：過大 間口：約66m 奥行：約24m～55m 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：二方路	
接面道路の状況	物件1～15 西約11m～12m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南東約2.4m未舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件16～18の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側道路を挟んで戸建住宅及び農地、西側道路を挟んで戸建住宅、南側戸建住宅、北側戸建住宅及び河川。	
供給処理施設	物件1～15 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり （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	土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。所有者の話によれば、昭和42年頃より、アルミニウムの casting (ダイカスト) を製造しており、特定有害物質を使用したことはないとのことである。
特 記 事 項	・物件9と11は、現況では、南側隣接地との境界が、公図と異なっている。南側隣接地の所有者に話を聞いたところ、かなり以前から現況の通り利用しており、境界で争ったことはないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年 3月30日新築 約51年 約3年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 折板鋼板葺 外壁 波形スレート 床 モルタル	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階層 1階 現況用途 工場	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る 長年にわたり炉を焚いていたため内部は汚れている。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	物件16の敷地利用権の及ぶ範囲は、物件1～5、物件8及び物件13と判断した。	

(附属建物1)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年月日不詳新築 約51年 約3年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板(トタン張り) 内壁 合板 天井 合板 床 合板	
床面積(現況)	第3項目の物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階層 1階 現況用途 食堂	
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項		

(附属建物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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年月日不詳新築 約51年 0
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 カラー鋼板 内壁 合板 天井 合板 床 合板	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階層 1階 現況用途 研究所	
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項		

(物件17)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和47年 6月10日新築 約53年 約2年
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板(トタン張り) 内壁 合板 天井 合板 一部化粧合板 床 モルタル 合板	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階層 1階 現況用途 居宅・工場	
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る 天井に穴が空いている。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	物件17の敷地利用権の及ぶ範囲は、物件6、14、15及び物件7と10の一部と判断した。	

(附属建物1)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和43年 5月30日新築 約57年 約2年
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板(トタン張り) 内壁 合板 天井 合板 床 モルタル 合板	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階層 1階 現況用途 事務所・倉庫	
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項		

(物件18)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年6月17日新築 約35年 約5年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 ALC板リシン吹付 内壁 クロス 京壁 天井 杉敷目合板 クロス よしず 床 フローリング タタミ タイル	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	階層 2階 現況用途 居宅	
品等	優る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	物件18の敷地利用権の及ぶ範囲は、物件7と10の一部及び物件9、11、12と判断した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7-イ, 7-ロ, 8, 9, 10-イ, 10-ロ, 11, 12, 13, 14, 15 (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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	24,000	0.71	176.01	0.70		1.00	2,099,000
2	24,000	0.71	126.32	0.70		1.00	1,507,000
3	24,000	0.71	42.33	0.70		1.00	505,000
4	24,000	0.71	569.07	0.70		1.00	6,788,000
5	24,000	0.71	329.87	0.70		1.00	3,935,000
6	24,000	0.71	170.11	0.70		1.00	2,029,000
7-イ	24,000	0.66	68	0.70		1.00	754,000
7-ロ	24,000	0.66	389.85	0.70		1.00	4,323,000
8	24,000	0.71	71.81	0.70		1.00	857,000
9	24,000	0.66	66.11	0.70		1.00	733,000
10-イ	24,000	0.71	77	0.70		1.00	918,000
10-ロ	24,000	0.71	23.08	0.70		1.00	275,000
11	24,000	0.71	210.40	0.70		1.00	2,510,000
12	24,000	0.71	96.59	0.70		1.00	1,152,000
13	24,000	0.71	70.06	0.70		1.00	836,000
14	24,000	0.71	18.77	0.70		1.00	224,000
15	24,000	0.66	47.12	0.70		1.00	522,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木5-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 24,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率-0.10%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+13

イ 個別格差：物件1 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件2 規模▲25 形状▲5 二方路+1
 物件3 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件4 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件5 規模▲2
 5 形状▲5 二方路+1 物件6 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件7-イ 規模▲25 形状▲5

二方路+1 セットバック▲5 物件7-ロ 規模▲25 形状▲5 二方路+1 セットバック▲5 物件8 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件9 規模▲25 形状▲5 二方路+1 セットバック▲5 物件10-イ 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件10-ロ 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件11 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件12 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件13 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件14 規模▲25 形状▲5 二方路+1 物件15 規模▲25 形状▲5 二方路+1 セットバック▲5

ウ 地積：登記記載の地積であるが、物件7-イと物件10-イは、物件17の敷地利用権の及ぶ範囲、物件7-ロと物件10-ロは、物件18の敷地利用権の及ぶ範囲で、物件17と18の配置等を考慮して面積を算出した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00 物件3 1.00 物件4 1.00 物件5 1.00 物件6 1.00 物件7-イ 1.00 物件7-ロ 1.00 物件8 1.00 物件9 1.00 物件10-イ 1.00 物件10-ロ 1.00 物件11 1.00 物件12 1.00 物件13 1.00 物件14 1.00 物件15 1.00

② 物件16, 17, 18 (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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
16	160,000	456.15	/	0.01	1.00	730,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数51年、経済的全耐用年数54年、経済的残存耐用年数3年、観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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3年 / 経済的全耐用年数54年)} × (1-観察減価80%) ≒ 0.01

オ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ×シ
1	110,000	36.75	/	0.01	1.00	40,000

キ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

ク 現況延床面積：登記数量による。

コ 現 価 率

経過年数51年、経済的全耐用年数54年、経済的残存耐用年数3年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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3年 / 経済的全耐用年数54年)} × (1-
 観察減価80%) ≒ 0.01

サ 市場性修正 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	共有持分 割合 ソ	現価率 タ	市場性 修正 チ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ×タ×チ≒ツ
2	110,000	9.47		0.00	1.00	0

付属建物符号2の市場価値は0と判断した。

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) テ	附属建物の価格 (円) ト	合計価格 (円) テ+ト=ナ
16	730,000	40,000	770,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
17	110,000	105.99		0.01	1.00	117,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原
 価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数53年、経済的全耐用年数55年、経済的残存耐用年数2年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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2年 / 経済的全耐用年数55年)} × (1-
 観察減価80%) ≒ 0.01

オ 市場性修正 : 1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) キ	現況延床 面積(㎡) ク	共有持分 割合 ケ	現価率 コ	市場性 修正 サ	附属建物の価格 (円) キ×ク×ケ×コ×サ÷シ
1	110,000	97.97		0.01	1.00	108,000

キ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

ク 現況延床面積 : 登記数量による。

コ 現 価 率

経過年数57年、経済的全耐用年数59年、経済的残存耐用年数2年、
観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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2年 / 経済的全耐用年数59年)} × (1-観察減価80%) ÷ 0.01

サ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
17	117,000	108,000	225,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
18	290,000	307.05		0.04	1.00	3,562,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数35年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数5年、
観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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5年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1-観察減価70%) ÷ 0.04

オ 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

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	2,099,000	0.30	法定地上権	630,000
2	1,507,000	0.30	法定地上権	452,000
3	505,000	0.30	法定地上権	152,000
4	6,788,000	0.30	法定地上権	2,036,000
5	3,935,000	0.30	法定地上権	1,181,000
6	2,029,000	0.30	法定地上権	609,000
7-イ	754,000	0.30	法定地上権	226,000
7-ロ	4,323,000	0.30	法定地上権	1,297,000
8	857,000	0.30	法定地上権	257,000
9	733,000	0.30	法定地上権	220,000
10-イ	918,000	0.30	法定地上権	275,000
10-ロ	275,000	0.30	法定地上権	83,000
11	2,510,000	0.30	法定地上権	753,000
12	1,152,000	0.30	法定地上権	346,000
13	836,000	0.30	法定地上権	251,000
14	224,000	0.30	法定地上権	67,000
15	522,000	0.30	法定地上権	157,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②ナソカ) 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	2,099,000	-630,000	/	0.72	0.70	740,000
2	1,507,000	-452,000	/	0.72	0.70	532,000

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②ナソカ 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
3	505,000	-152,000		0.72	0.70	178,000
4	6,788,000	-2,036,000		0.72	0.70	2,395,000
5	3,935,000	-1,181,000		0.72	0.70	1,388,000
6	2,029,000	-609,000		0.72	0.70	716,000
7-イ	754,000	-226,000		0.72	0.70	266,000
7-ロ	4,323,000	-1,297,000		0.72	0.70	1,525,000
8	857,000	-257,000		0.72	0.70	302,000
9	733,000	-220,000		0.72	0.70	259,000
10-イ	918,000	-275,000		0.72	0.70	324,000
10-ロ	275,000	-83,000		0.72	0.70	97,000
11	2,510,000	-753,000		0.72	0.70	886,000
12	1,152,000	-346,000		0.72	0.70	406,000
13	836,000	-251,000		0.72	0.70	295,000
14	224,000	-67,000		0.72	0.70	79,000
15	522,000	-157,000		0.72	0.70	184,000
16	770,000	+4,959,000	1.00	0.72	0.70	2,887,000
17	225,000	+1,334,000	1.00	0.72	0.70	786,000
18	3,562,000	+2,699,000	1.00	0.72	0.70	3,156,000
一括価格 (合計)						17,401,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.72 物件2 0.72 物件3 0.72 物件4 0.72 物件5 0.72 物件6 0.72 物件7-イ 0.72 物件7-ロ 0.72 物件8 0.72 物件9 0.72 物件10-イ 0.72 物件10-ロ 0.72 物件11 0.72 物件12 0.72 物件13 0.72 物件14 0.72 物件15 0.72 物件16 0.72 物件17 0.72 物件18 0.72 物件1 事業用物件▲20 残置物▲10 物件2 事業用物件▲20 残置物▲10 物件3 事業用物件▲20 残置物▲10 物件4 事業用物件▲20 残置物▲10 物件5 事業用物件▲20 残置物▲10 物件6 事業用物件▲20 残置物▲10 物件7-イ 事業用物件▲20 残置物▲10 物件7-ロ 事業用物件▲20 残置物▲10 物件8 事業用物件▲20 残置物▲10 物件9 事業用物件▲20 残置物▲10 物件10-イ 事業用物件▲20 残置物▲10 物件10-ロ 事業用物件▲20 残置物▲10 物件11 事業用物件▲20 残置物▲10 物件12 事業用物件▲20 残置物▲10 物件13 事業用物件▲20 残置物▲10 物件14 事業用物件▲20 残置物▲10 物件15 事業用物件▲20 残置物▲10 物件16 事業用物件▲20

残置物▲10 物件17 事業用物件▲20 残置物▲10 物件18 事業用物件▲20 残置物▲10

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

1 地価公示価格 栃木5-5

所 在：栃木市大平町西野田字星宮西639番1外
地 目：宅地
価 格：27,400円/㎡
位 置：新大平下駅南東方1.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：827㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：北西県道12.5m
用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：低層店舗の中に診療所等が見られる路線商業地域

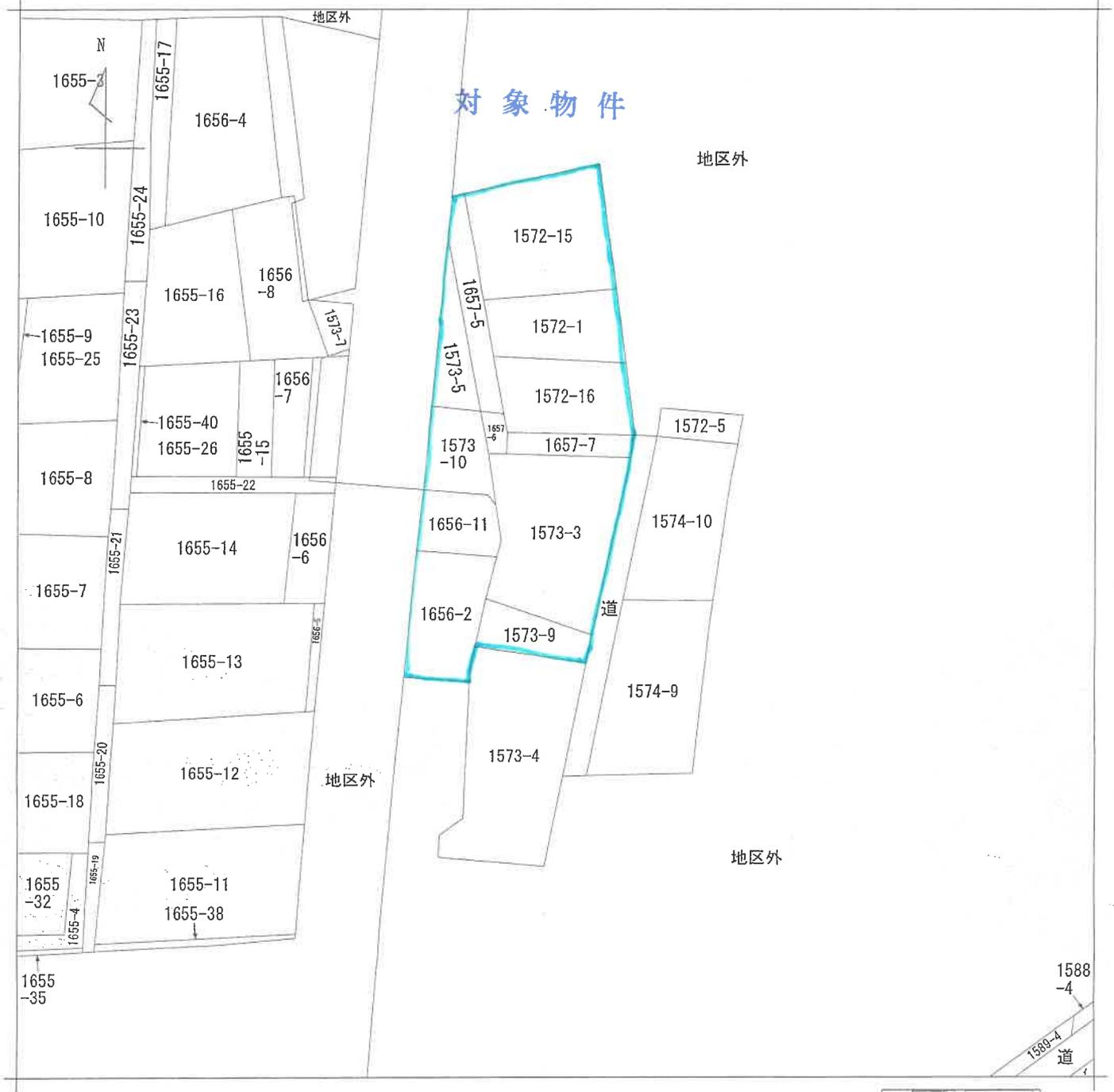
第7 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

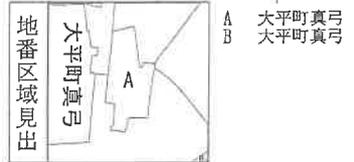
以 上



イ 地区外



(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。



この図面は縮小されています

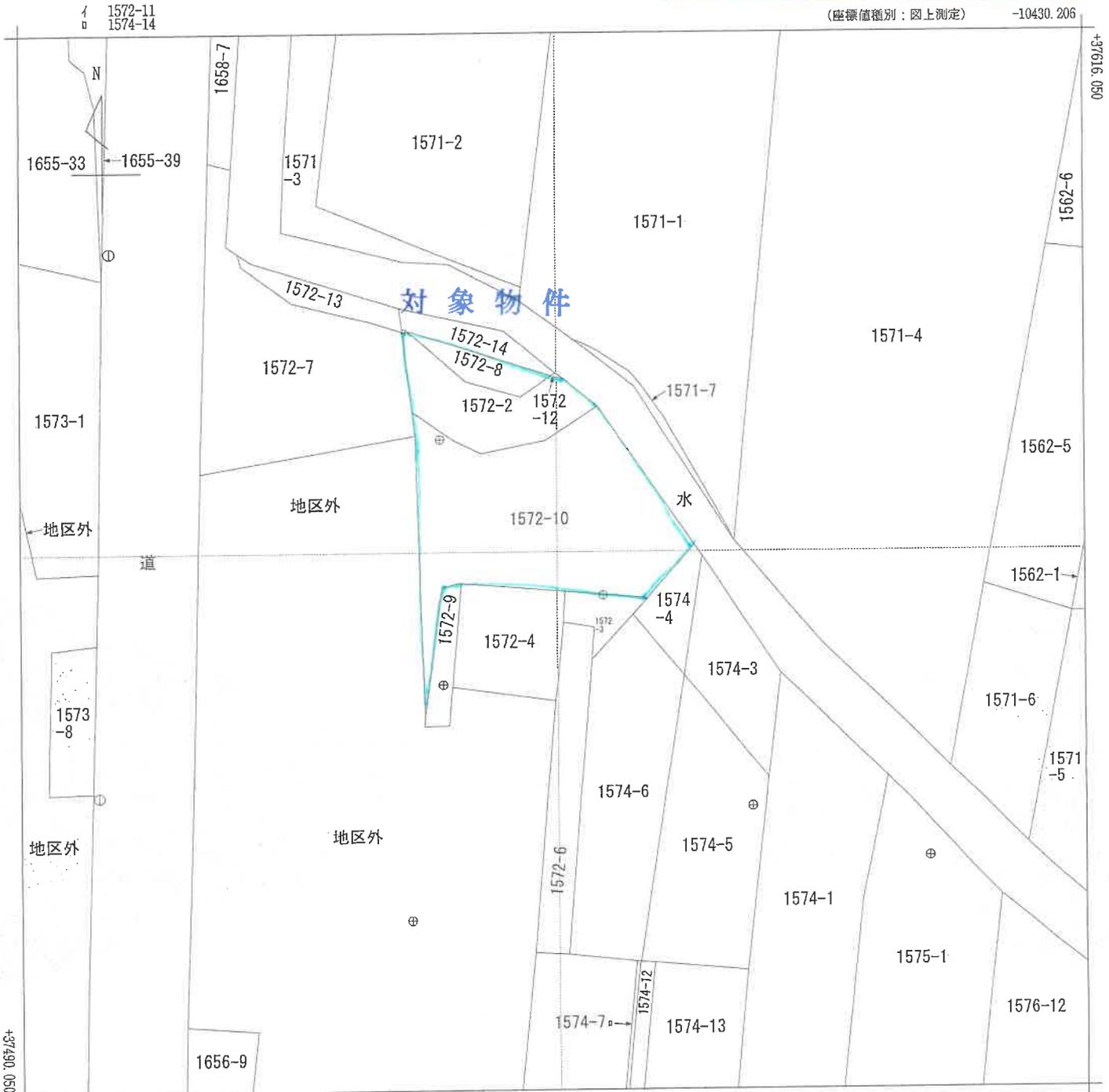
請求部	所在	栃木市大平町真弓字中才			地番	1573番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項	

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。
(宇都宮地方裁判所栃木支庁管轄)

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-10430.206



-10555.206 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



この図面は縮小されています

請求部	所在	地番		
	栃木市大平町真弓字中才	1572番10		
出力縮尺	精度区分	座標系番号又は記号	分類	種類
1/500	乙一	IX	地図(法第14条第1項)	地籍図
作成年月日	備付年月日(原図)		補事項	

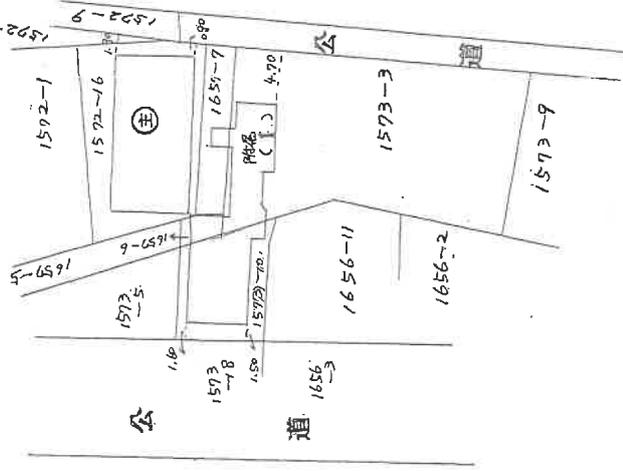
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(この図面は国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。)

建物の所在 下郡安部 大平町大字真弓字中才 1572番地 166
 1573番地 3. 1573番地 10. 1657番地 6. 1657番地 7

水

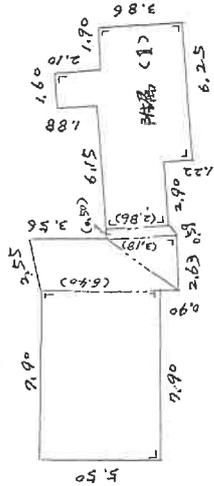


対象物件 No 17



(距離単位)

I 階



階層 (1)

求積

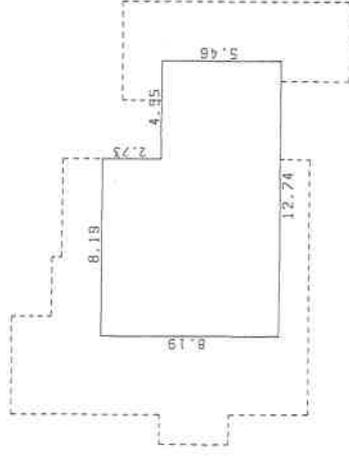
5.50×7.90	$=$	43.4500
$(6.40 + 3.56) \times 2.50$	$=$	12.4500
$3.18 \times 2.63 \div 2$	$=$	4.1817
$(3.18 + 2.86) \times 0.50 \div 2$	$=$	1.5100
2.86×2.90	$=$	8.2940
4.08×2.75	$=$	11.2200
5.96×1.60	$=$	9.5360
3.86×1.90	$=$	7.3340

計 97.9757 ㎡

この図面は縮小されています

対象物件№18

2階



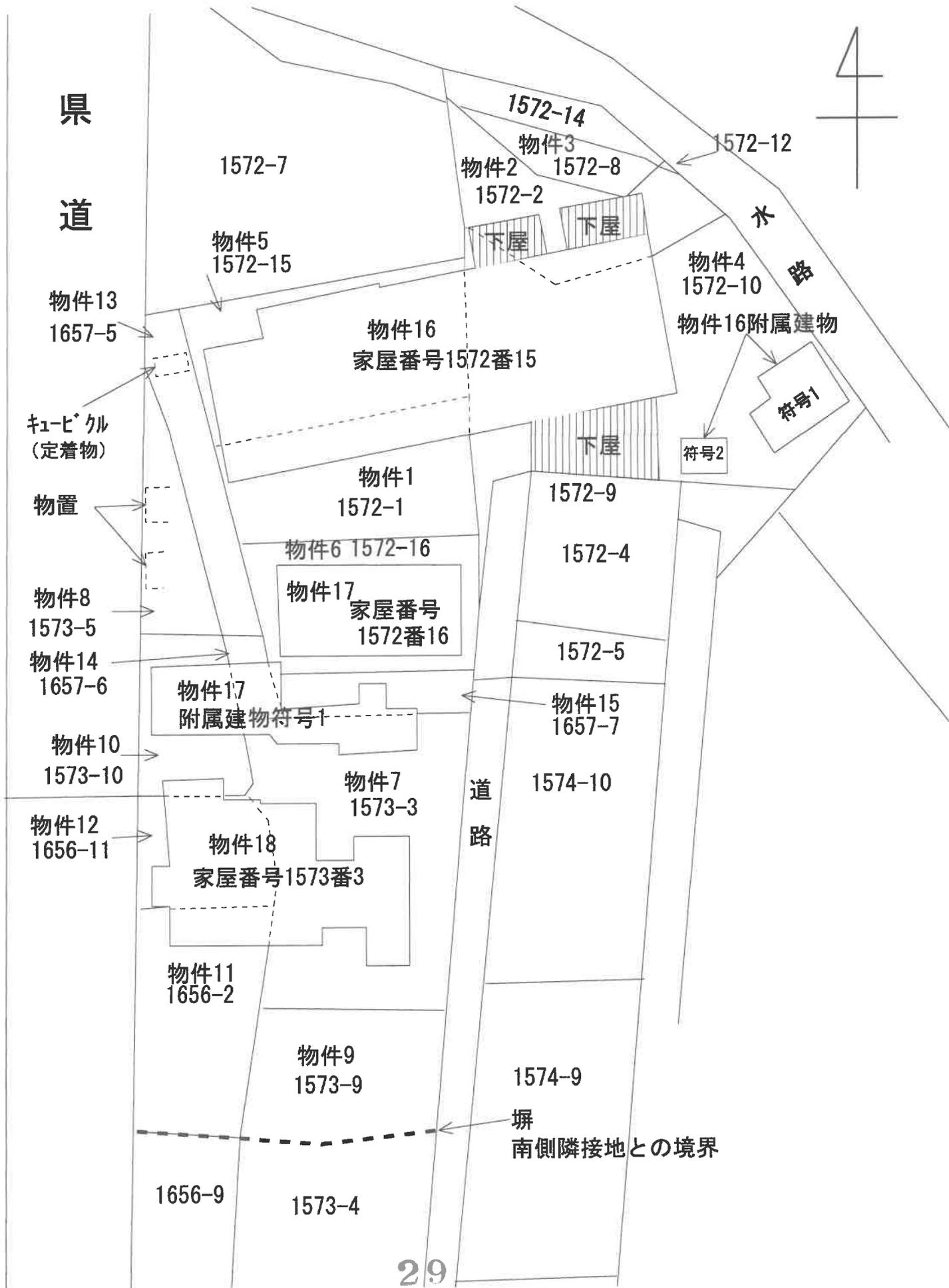
求積表

8.19 X 8.19	=	67.0761
4.55 X 5.46	=	24.8430
合計		91.9191
床面積		91.91㎡

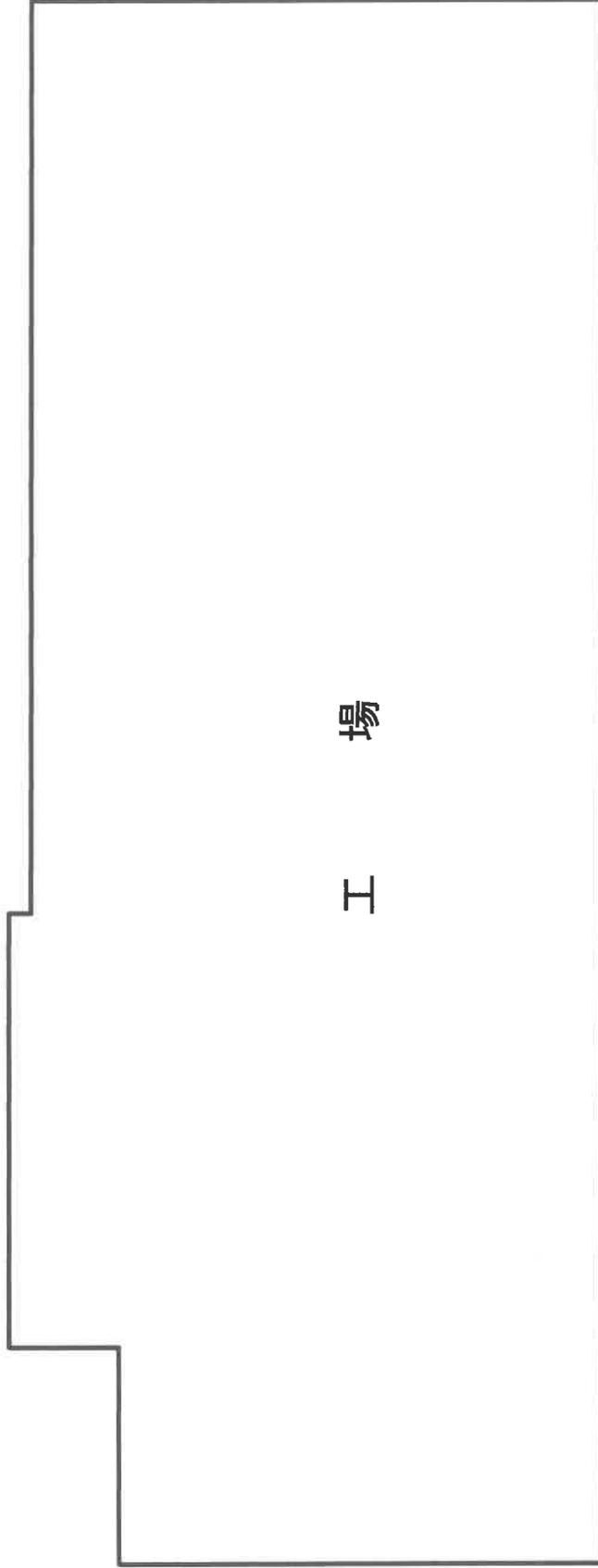
この図面は縮小されています

土地建物位置関係図

本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。



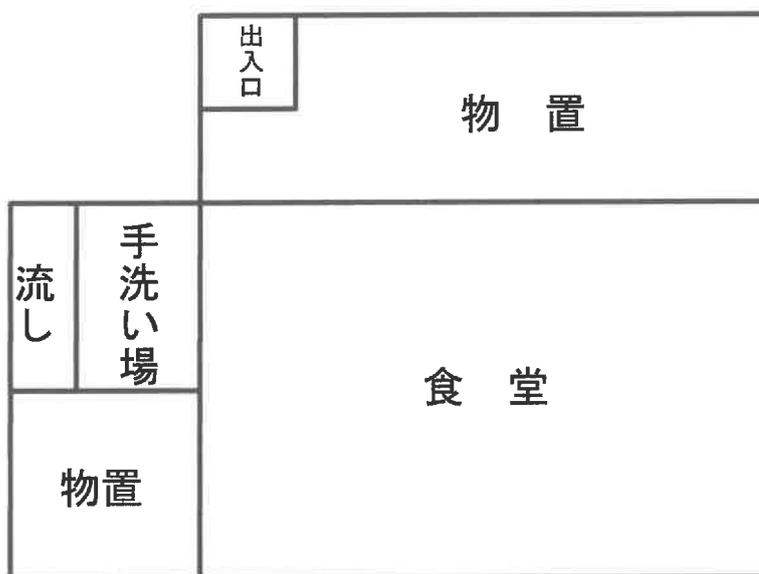
物件16 主である建物



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 1 6

附属建物符号 1

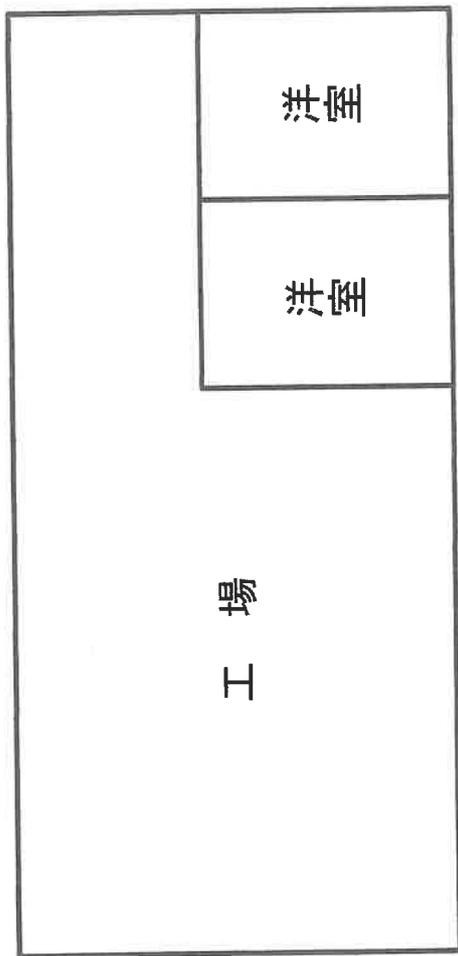


附属建物符号 2

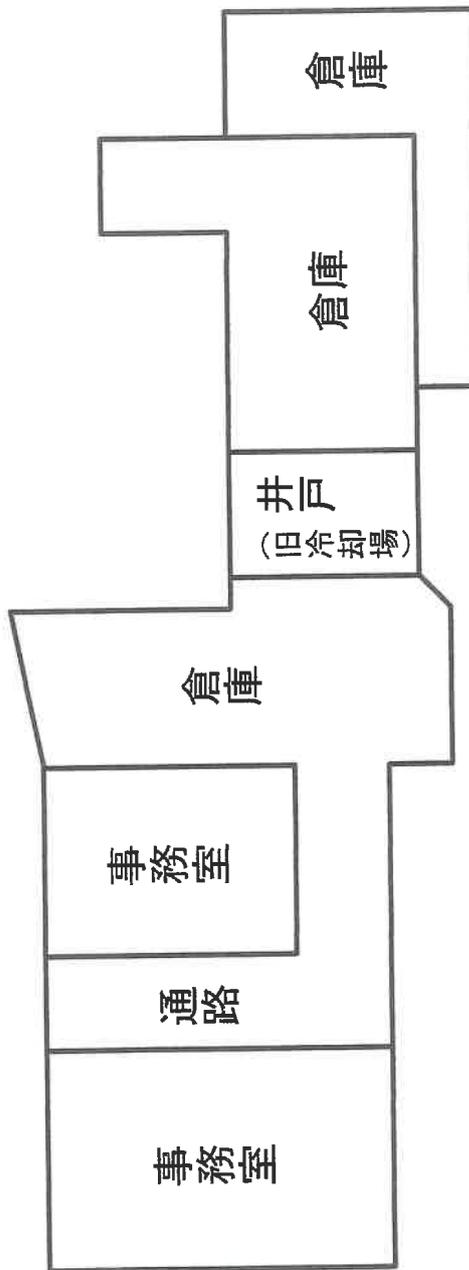


本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない

物件17 主である建物



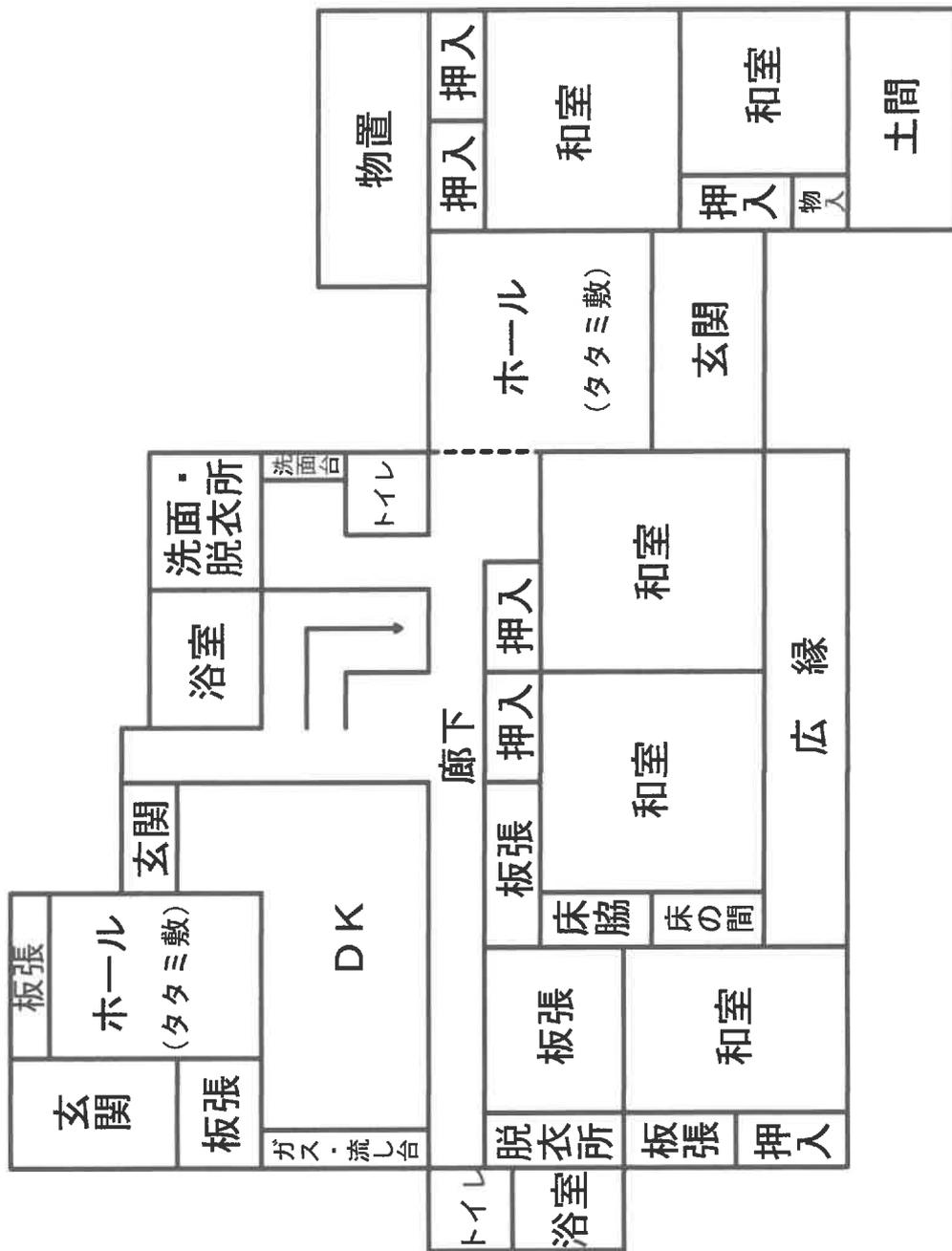
附属建物符号1



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

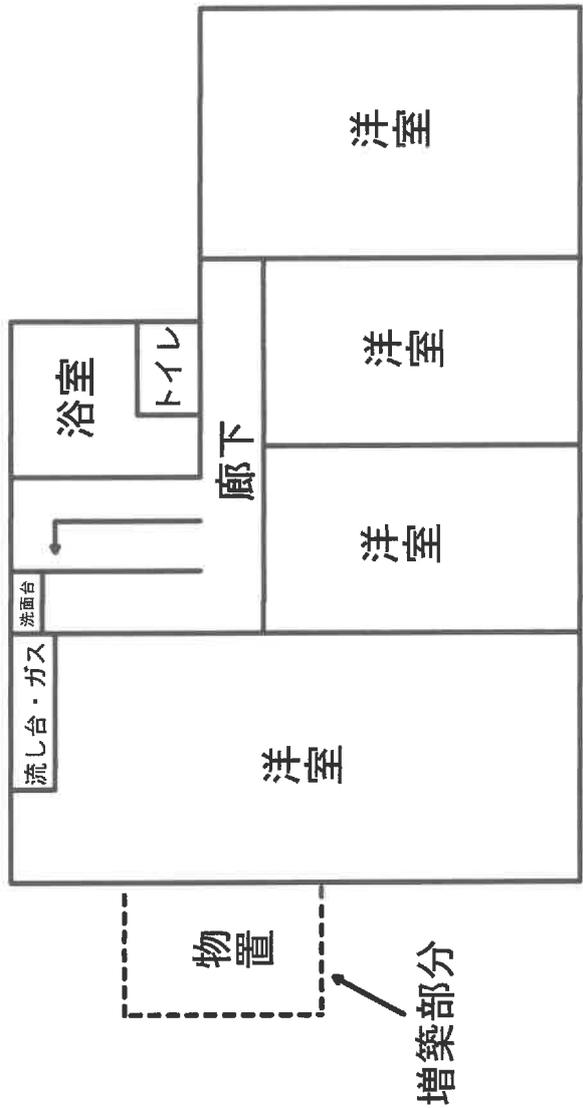
物件 18

1階平面図



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

物件18
2階平面図



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