

## 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3.3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   | 日光市山口字ミロク                                      |
|   | 地 番   | 4 2 6 番 1 6                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 3 0 . 0 3 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 日光市山口字並木下                                      |
|   | 地 番   | 4 1 9 番 6                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 0 . 3 0 平方メートル                               |
| 3 | 所 在   | 日光市山口字ミロク 4 2 6 番地 1 6<br>日光市山口字並木下 4 1 9 番地 6 |
|   | 家屋 番号 | 4 2 6 番 1 6                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 6 7 . 0 7 平方メートル<br>2階 5 4 . 0 3 平方メートル     |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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1～3】  
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1～3】  
なし

---

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
本件所有者が占有している。

---

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                     |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 日光市山口字ミロク                           |
|   | 地 番   | 426番16                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 230.03平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 日光市山口字並木下                           |
|   | 地 番   | 419番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 20.30平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 日光市山口字ミロク426番地16<br>日光市山口字並木下419番地6 |
|   | 家屋 番号 | 426番16                              |
|   | 種 類   | 居宅                                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル<br>2階 54.03平方メートル    |

令和7年(ケ)第 45号  
令和7年7月24日受理  
令和8年1月27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   | 日光市山口字ミロク                           |
|   | 地 番   | 426番16                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 230.03平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 日光市山口字並木下                           |
|   | 地 番   | 419番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 20.30平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 日光市山口字ミロク426番地16<br>日光市山口字並木下419番地6 |
|   | 家屋 番号 | 426番16                              |
|   | 種 類   | 居宅                                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル<br>2階 54.03平方メートル    |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県日光市山口426番地16														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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(相続財産清算人) <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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に動産たる簡易物置が2基存在する														
建物	物件3														
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(□主たる建物 □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(相続財産清算人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態の住居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
■相続財産清算人	1 本建物は、現在、動産を残置した空き家の状態です。 2 本建物の鍵は、私が保管しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

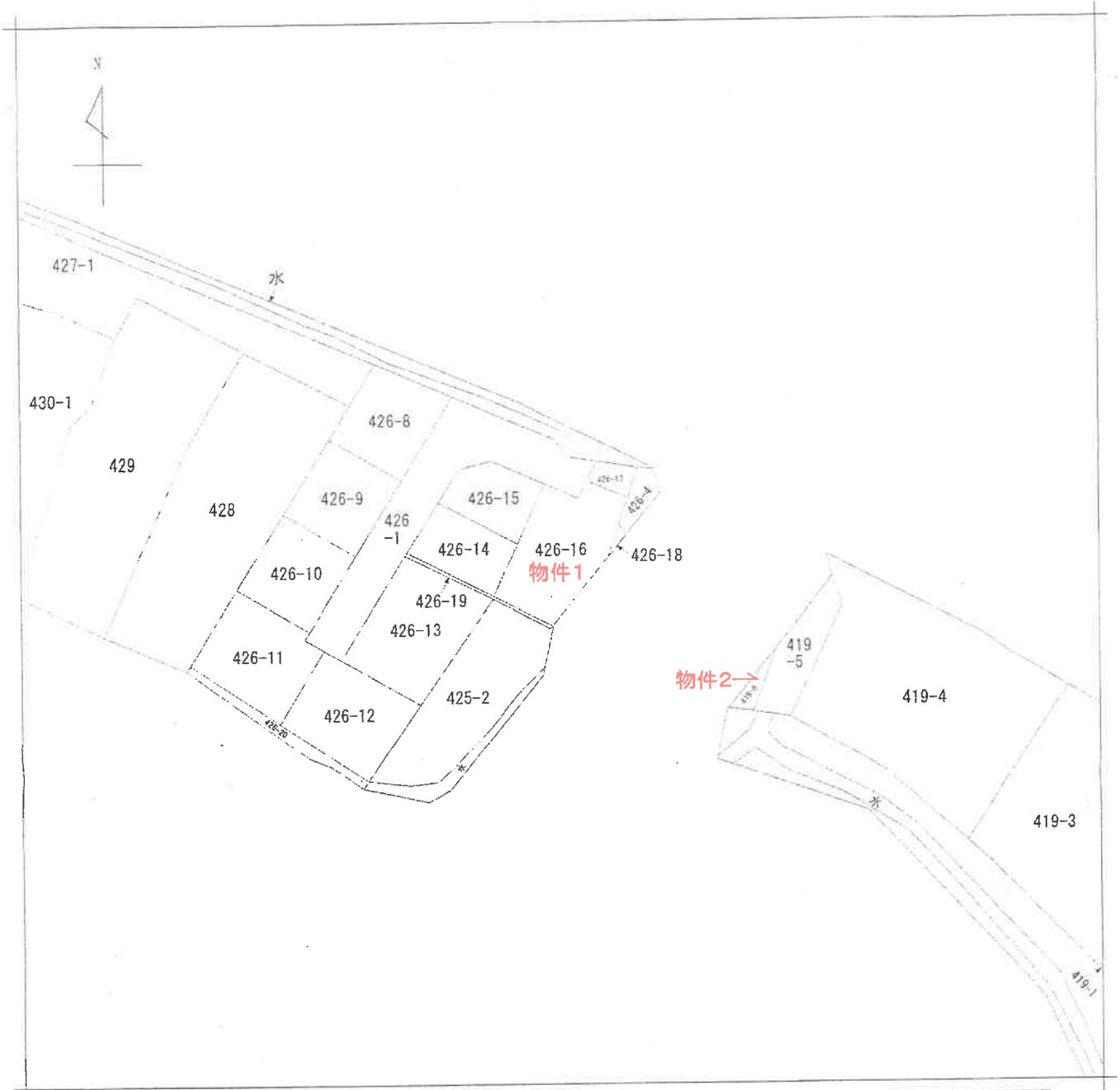
## 執行官の意見

- 1 現況及び前記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、一体として、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物を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 本建物の2階和室天井には、雨漏りと思われる染みが見受けられ、2階洋室の壁クロスにひび割れが見受けられた。また、脱衣洗面室の天井にはカビが見受けられた。
- 4 本土地の北側には駐車場スペースがあり、南側が庭となっているが、雑草で覆われており、立ち入ることができなかったが、簡易物置が2基見受けられた。
- 5 本土地の北側に幅員約6mの舗装された道路（建築基準法42条1項5号に該当。H2.7.2指定、第4126号）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5日(火) 13:00-13:20	日光市役所税務課 維持管理課	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5日(火) 13:30-13:35	宇都宮地方法務局日光 支局	登記事項要約書入手
7年8月5日(火) 14:10-14:20	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 相続財産清算人から電話聴取
7年8月28日(木) 9:50-10:25	物件所在地	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 ( ) : - :		
<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8月28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、相続財産清算人から借用した鍵を用いて解錠し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



(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	日光市山口字ミロク			地番	426番16		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年10月15日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方法務局日光支局管轄)

令和7年4月10日

東京法務局港出張所

請求番号：12-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成2年6月12日

9000216

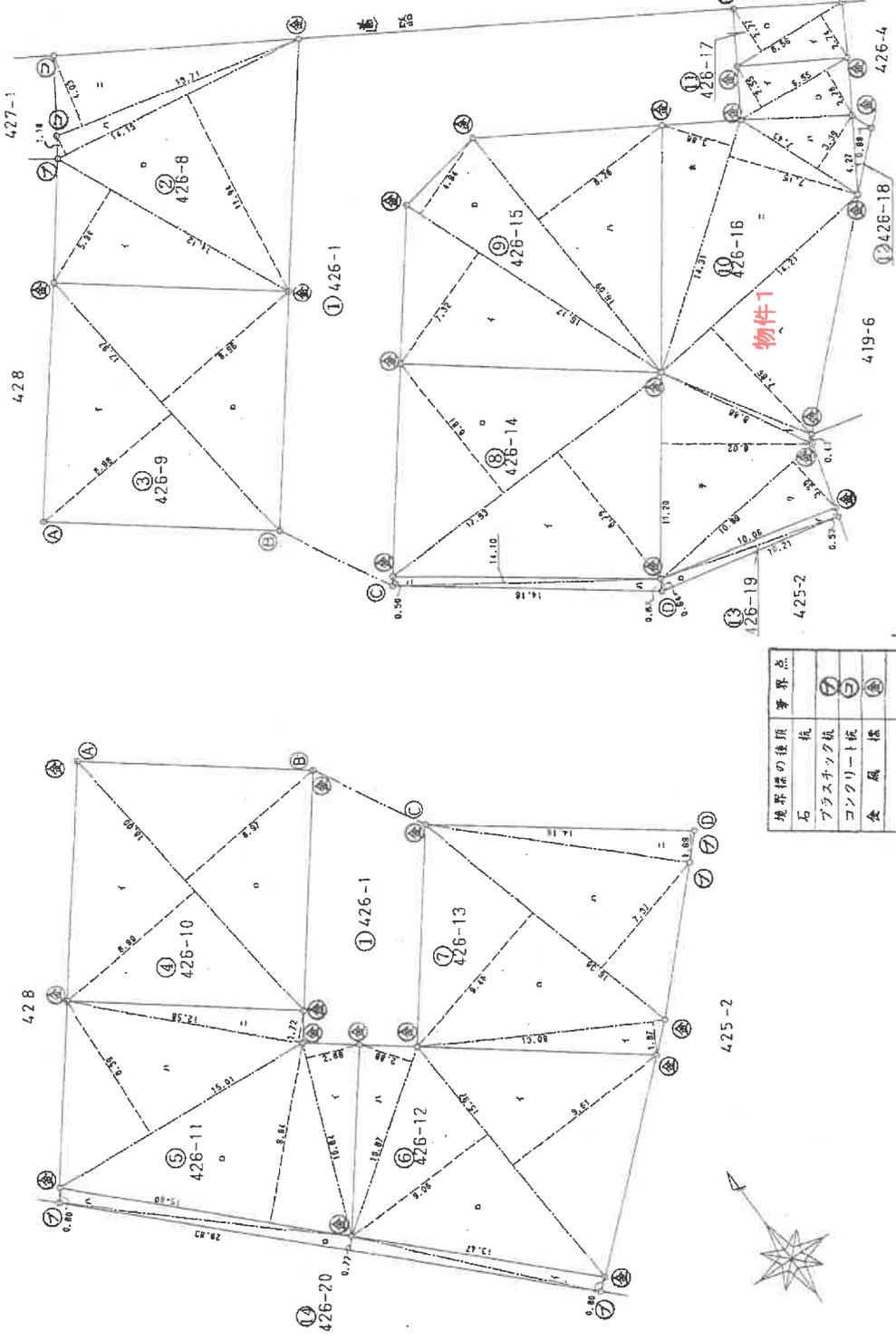
平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 426-8 ~ 426-20  
426-1

前 426-1

地積測量図 1/2

土地の所在 今市市山口字ミロク



境界点	境界標の後項
石	杭
	ブラスチック板
	コンクリート板
	金属標

S(日)2年6月/2日登記

縮尺 1/250

申請人

平成2年6月11日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

A 4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。

(宇都宮地方公務局日光支局管轄)

令和7年4月10日

東京事務所 沼田支所

登記官

(7枚目)

請求番号：12-3

登記年月日：平成2年6月12日

9000217

平成18年3月20日「日光市」に変更

# 地積測量図

地番 426-8、～ 426-20

土地の所在 今市市山門字ミロク

## 三斜求積表

② 426-8			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	14.12	5.94	83.8728
ロ	14.15	11.94	168.9510
ハ	14.15	1.10	15.5650
ニ	13.71	4.03	55.2513
	合計	面積	323.6401
		面積	181.82805

③ 426-9			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	17.97	8.98	161.3706
ロ	17.97	8.96	161.0112
	合計	面積	322.3818
		面積	181.1909

④ 426-10			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	18.00	8.99	161.8200
ロ	18.00	8.97	161.4600
	合計	面積	323.2800
		面積	181.6400

⑤ 426-11			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	10.84	2.89	31.3276
ロ	15.60	8.94	155.0640
ハ	15.01	8.39	125.9339
ニ	17.58	1.72	30.2376
	合計	面積	333.5631
		面積	166.88155

⑥ 426-12			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	15.87	9.61	153.4717
ロ	15.97	9.06	144.8882
ハ	10.87	7.88	85.2656
	合計	面積	383.6255
		面積	184.73275

⑦ 426-13			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	13.09	1.87	24.4783
ロ	16.38	9.48	155.2824
ハ	16.38	7.37	120.7206
ニ	14.16	1.69	23.8304
	合計	面積	324.4117
		面積	162.20585

⑧ 426-14			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	17.93	8.79	157.6047
ロ	17.93	8.81	157.8633
	合計	面積	315.5680
		面積	157.7840

⑨ 426-15			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	16.17	7.32	118.3644
ロ	16.17	4.84	78.8798
ハ	16.09	8.26	132.9034
	合計	面積	331.1476
		面積	165.5738

⑩ 426-16			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	6.55	2.55	16.7025
ロ	6.55	2.78	18.2090
ハ	7.43	3.39	25.1877
ニ	14.31	7.15	102.3165
ホ	14.31	3.88	55.5228
ヘ	14.21	7.86	111.8806
ト	8.88	0.43	3.8184
チ	11.20	8.02	89.8240
リ	10.88	3.38	36.5882
	合計	面積	460.0797
		面積	230.03885

⑪ 426-17			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	6.56	2.74	17.9744
ロ	6.56	2.77	18.1712
	合計	面積	36.1456
		面積	18.0728

⑫ 426-18			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	4.27	0.99	4.2273
	合計	面積	4.2273
		面積	2.11365

⑬ 426-19			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	10.06	0.52	5.2312
ロ	10.21	0.64	6.5344
ハ	14.16	0.67	9.4872
ニ	14.10	0.80	7.8500
	合計	面積	28.3028
		面積	14.1514

⑭ 426-20			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	13.47	0.80	10.7760
ロ	28.83	0.77	22.1991
ハ	15.60	0.80	12.4800
	合計	面積	45.4551
		面積	22.72755

⑮ 426-1			
地番	公簿	合計	面積
	1899	1589.03415	309.96585

製作者 土地家屋調査士

(平成 2年 6月 11日作製)

申請人

縮尺 1/

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。  
(宇都宮地方方法務局日光支局管轄)  
令和7年4月10日 東京法務局 簿出張所 登記官

(8枚目)

請求番号：12-3 (2/2)

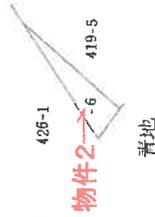
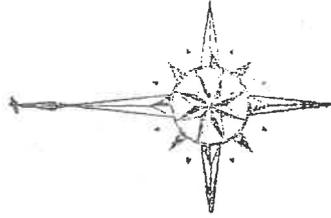
登記年月日：昭和63年2月23日

9000206

平成18年3月20日「日光市」に変更

土地所在図

地番	419-6
土地の所在	今市市山口字並木下



SH63年2月23日登記

製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
[Redacted]		[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

(昭和63年2月16日作製)

(栃木県土地家屋調査士会印)

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。  
 (宇都宮地方裁判所日光支店管轄)  
 令和7年4月10日 東京法務局港出張所

登記官

(9枚目)

登記年月日：昭和63年2月23日

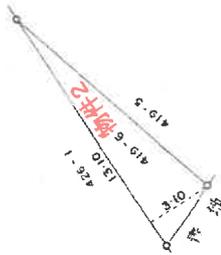
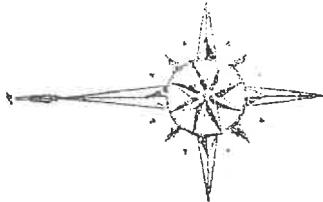
9000207

平成18年3月20日「日光市」に変更

地積測量図

地番	419-6
土地の所在	今市市山口字並木下

地積計算 419-6  
 $13.10 \times 3.10 \times \frac{1}{2} = 20.305$   
 20 m<sup>2</sup>



境界標 - 木杭

(区画別)

昭和63年2月23日登記

縮尺 1/250

申請人

(昭和63年2月18日作製)

土地家屋調査士

作製者

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。  
 宇都宮地方方法務局日光支局管轄  
 令和7年4月10日 東京法務局港出張所

登記官

登記年月日：平成4年3月17日

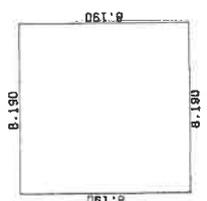
7024681

各階平面図

平成18年3月20日「日光市」に変更

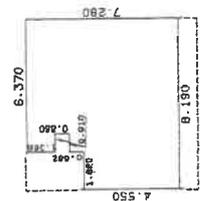
建物各階平面図

家屋番号	426-16
建物の所在	今市市山口字ミロク426番地16・同所字並木下419番地6



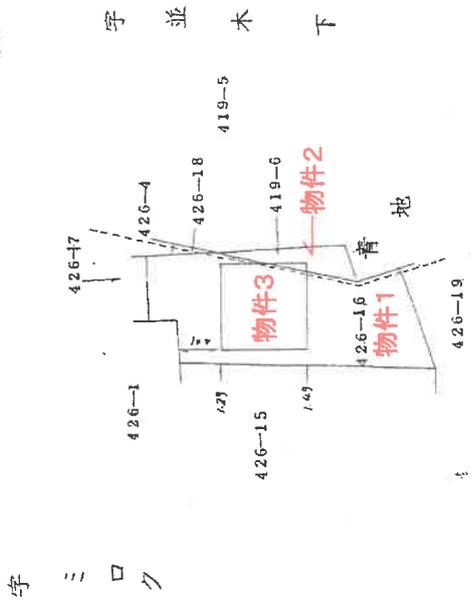
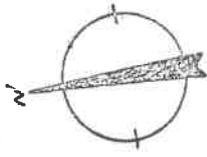
1 階 求 積 表

$8.190 \times 8.190 = 67.076100$   
 合計 67.076100 / ㎡  
 床面積 67.07 ㎡



2 階 求 積 表

$1.890 \times 4.550 = 8.281000$   
 $0.910 \times 4.368 = 1.248880$   
 $0.910 \times 4.761120 = 4.332632$   
 $5.460 \times 7.280 = 39.748800$   
 合計 54.035600 ㎡  
 床面積 54.03 ㎡



(長縮約)

SA4年3月7日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 士也剛進士 家庭

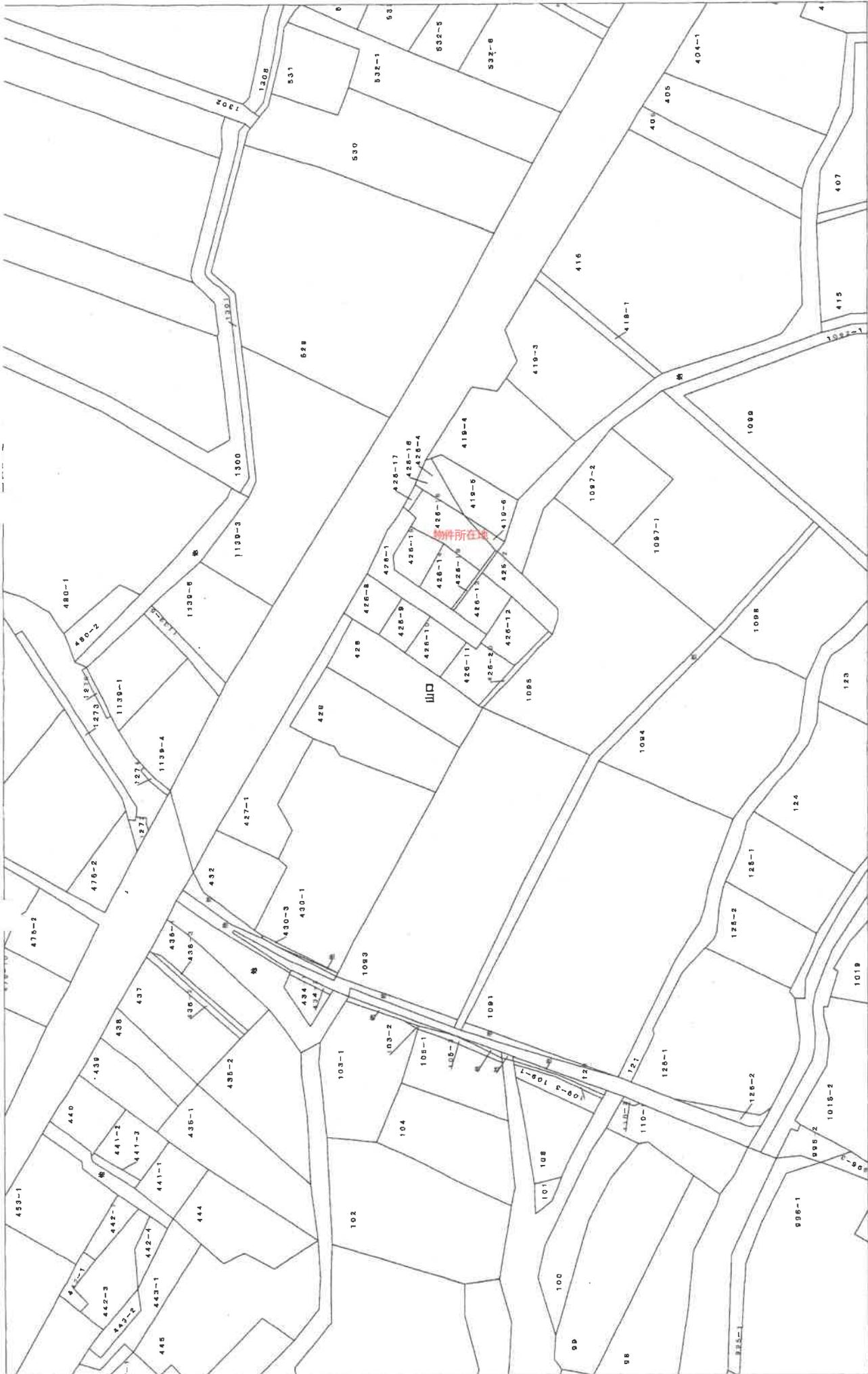
作製者 士也剛進士 家庭

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(百圓準12)

本図は図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (平塚市地方支務局日光支局登録)  
 令和7年4月10日 東宮支務局 提出業務

登記官



大字名 山口

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/1000

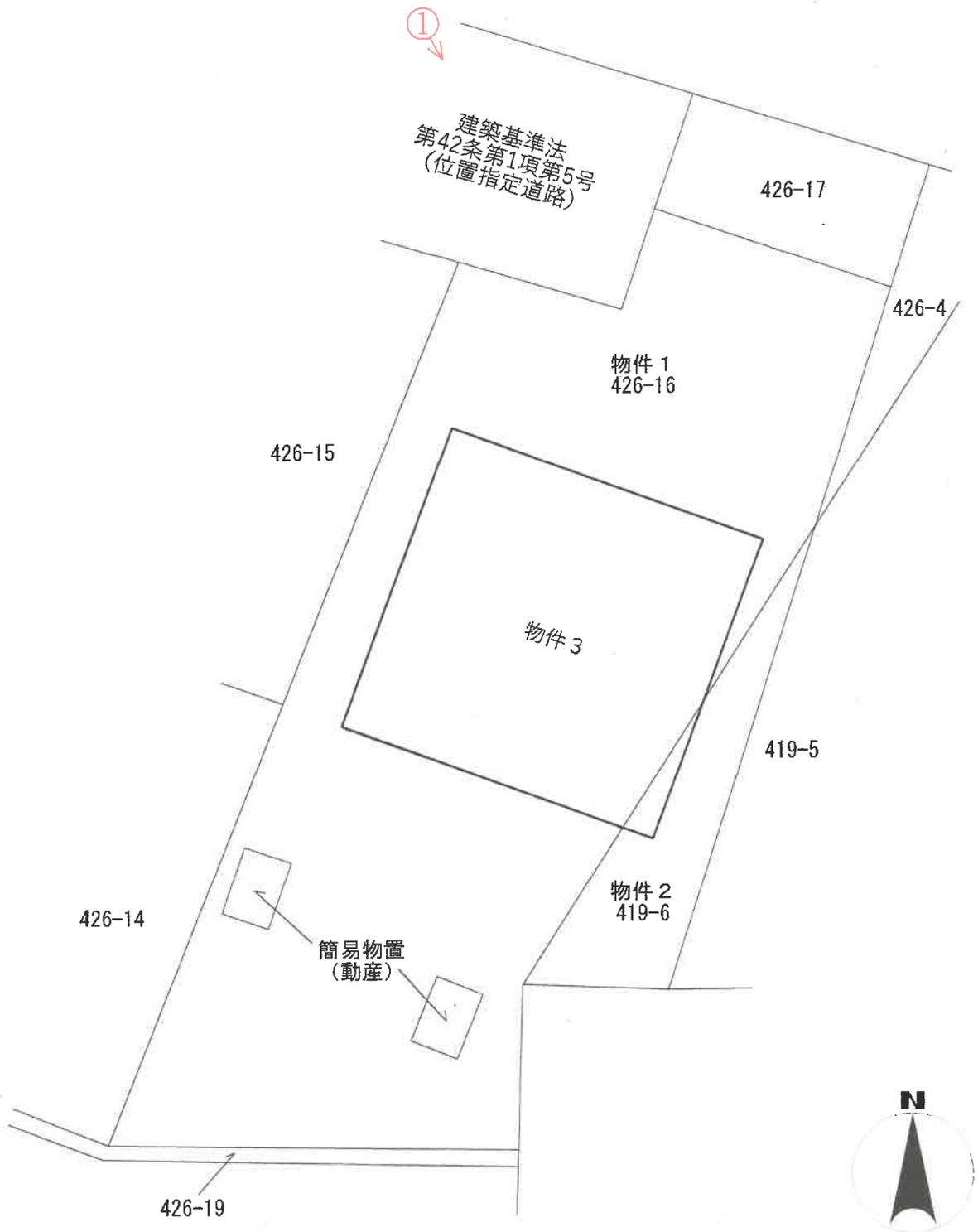


日光市税務課備付課税参考図

この図面は参考図であり  
境界や権利関係を示したものではありません。

# 土地建物位置関係図

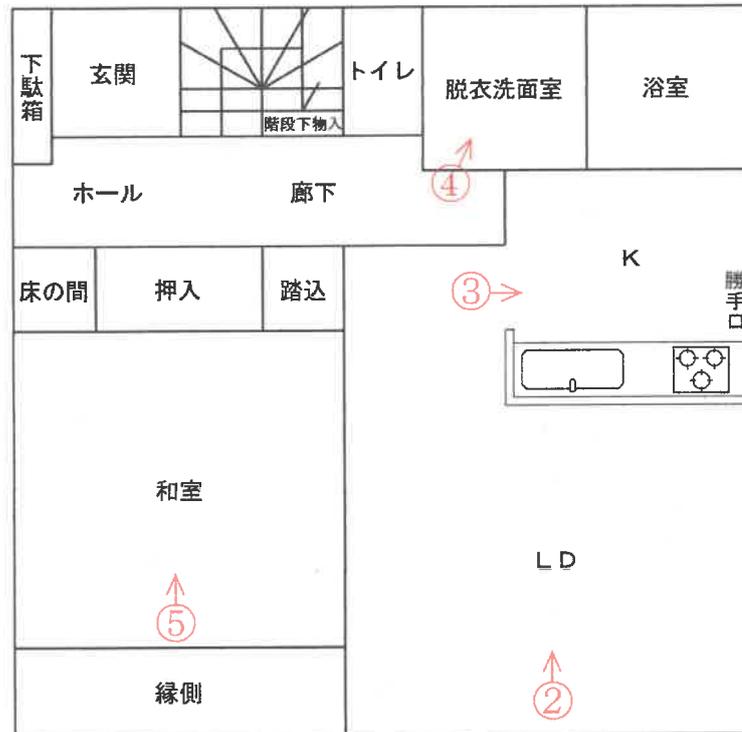
←○写真撮影位置・方向



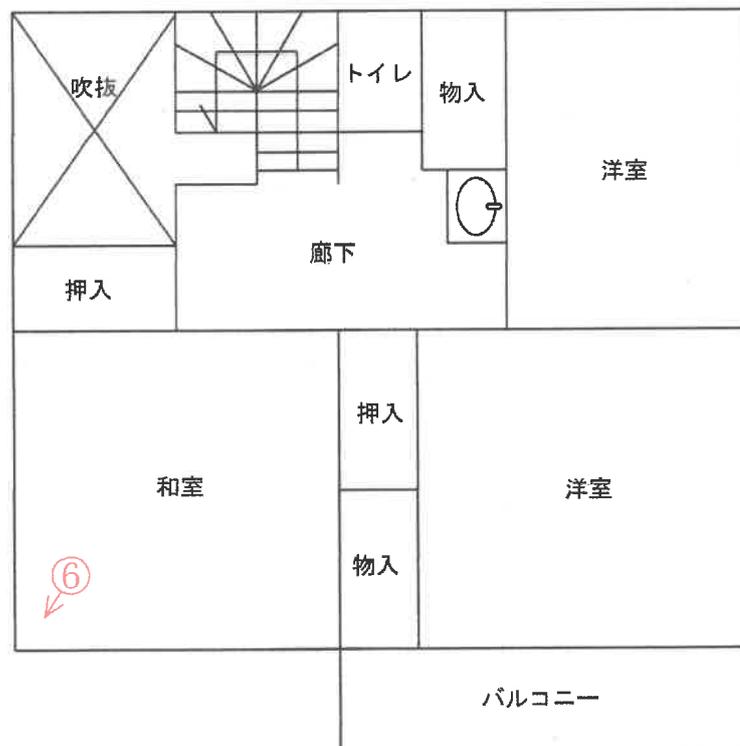
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

# 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



脱衣洗面室

⑤



和室

⑥



2階和室天井の染みの状況



令和 7年 (ケ) 第 45号  
令和 7年 7月17日 受 命  
令和 7年 8月28日 現地調査  
令和 7年 9月 5日 評 価  
令和 7年 9月 9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  
阪 上 京 子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 8 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7 9 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 6 9, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 8 2 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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。

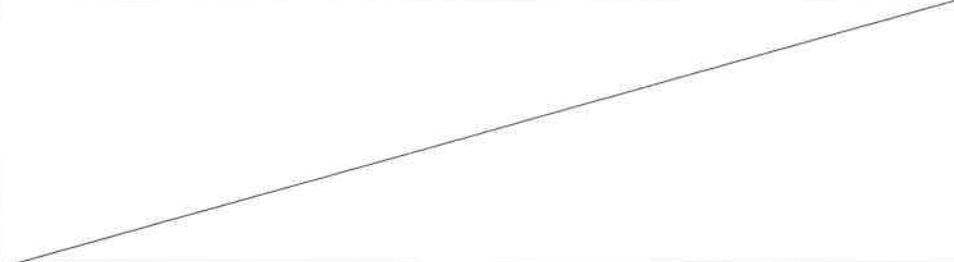
### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番 目積 日光市山口字ミロク 426番16 宅地 230.03m <sup>2</sup>	ほぼ登記簿記載と同じ
2	所在地 地積	在番 目積 日光市山口字並木下 419番6 宅地 20.30m <sup>2</sup>	ほぼ登記簿記載と同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 日光市山口字ミロク426番 地16 日光市山口字並木下419番 地6 426番16 居宅 木造スレート葺2階建 1階 67.07m <sup>2</sup> 2階 54.03m <sup>2</sup>	ほぼ登記簿記載と同じ

#### 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, 2）

位置・交通	<p>受命物件は、JR日光線「下野大沢」駅の東方直線距離約3.5kmに所在している。バス便としては、国道（日光街道）沿いのバス停「青少年スポーツセンター入口」よりほぼ東方直線距離約130mに位置している。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、「国道119号（日光街道）」の南側、農地や林地がひろがる中に農家住宅や小規模開発の分譲住宅等が見られる地域である。</p>	
<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)</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率</p>	<p>非線引都市計画区域 なし 指定60% 指定200%</p>
画地条件	<p>物件1、2の土地は、現況、2筆一体で宅地として利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案した結果、一体画地で評価することが経済合理性に合致すると判断できることから、物件1、2の土地については、2筆一体で評価することとした。当該一体画地は、間口約4.2m、奥行約24.5m、形状は不整形である。また、当該一体画地の地勢は、平坦である。</p> <p>物件1、2の土地から成る一体画地は、当該地域の標準的な画地と比べ、形状と間口狭小、さらに行き止まり道路に接面していることとから系統・連続性が劣る。</p>	
接面道路の状況	<p>物件1、2の土地から成る一体画地は、ほぼ北側を幅員約6mの行き止まり舗装道路（建築基準法第42条第1項第5号、位置指定道路、指定日…平成2年7月2日、指定番号…第4126号、現在は日光市に移管され管理下の道路になっている。）に等高に接面している。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1、2の土地から成る一体画地は、物件3の建物の敷地として利用されており、当該建物は敷地の中央部分に建てられている。また、敷地の北端は駐車場として、南側は庭として利用されている。敷地の西端と南東端には、それぞれ簡易物置（動産）が1個存している。</p> <p>物件1、2の土地及び物件3の建物はすべて同一所有者で、物件全部に抵当権が設定されており、抵当権設定時には既に建物が存していたことから、競売の結果、土地、建物の所有者が異なるに至った場合には、建物について法定地上権が成立することとなる。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり          都市ガス：なし          下水道：なし</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、役所等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	<p>物件1、2の土地については、過去に土壌汚染の可能性のある履歴を確認することは出来なかった。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p>
特記事項	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	
建築時期及び経済的残存耐用年数	物件3の建物は、建物全部事項証明書上、平成3年5月27日に新築されている。したがって、現地調査の結果、既に経済的な耐用年数は満了しているものと判断した。よって、現価率を3%と査定した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼、真壁、杉敷目等 床 フローリング、畳等
床面積（現況）	増改築等は認められない。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	物件3の建物は、現在、利用されていない状況にあり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件3の建物の全部は、現在、空き家状態にある。
特 記 事 項	2階部分の和室の天井に、雨漏りの跡がある。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

物件1、2の土地から成る一体画地の更地価格を算出し、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/㎡) 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	11,100	0.80	230.03	0.85	1.00	1,736,000
2	11,100	0.80	20.30	0.85	1.00	153,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日光(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $18,000\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/160 \approx 11,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+60

イ 個別格差：物件1、2 形状▲7 間口狭小▲8 行き止まり道路に接面していることから、系統・連続性が劣る。▲5

ウ 地積：現況地積と土地全部事項証明書記載の地積とほぼ相違ないことから、土地全部事項証明書上の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、0.85と査定した。

オ 市場性修正：物件1 1.00 物件2 1.00

#### ② 物件3 (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	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	142,000	121.10	0.03	1.00	516,000

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142,000円/㎡と査定した。

イ 現況延床面積：121.10㎡

ウ 現 価 率：3%

エ 市場性修正率：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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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	1,736,000	0.35	法定地上権	608,000
2	153,000	0.35	法定地上権	54,000

なお、法定地上権不成立の場合には、場所的利益（10%）を考慮することとなる。

### ② 内訳価格及び一括価格

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	1,736,000	-608,000		1.00	0.700	790,000
2	153,000	-54,000		1.00	0.700	69,000
3	516,000	+662,000	1.00	1.00	0.700	825,000
一括価格（合計）						1,684,000

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：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、競売市場性修正率を0.700と査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 日光(県)-4

所 在：日光市土沢字南原557番35

地 目：宅地

価 格：18,000円/㎡

位 置：JR日光線「下野大沢」駅約300m

価格時点：令和6年7月1日

地 積：436㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：北西4.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

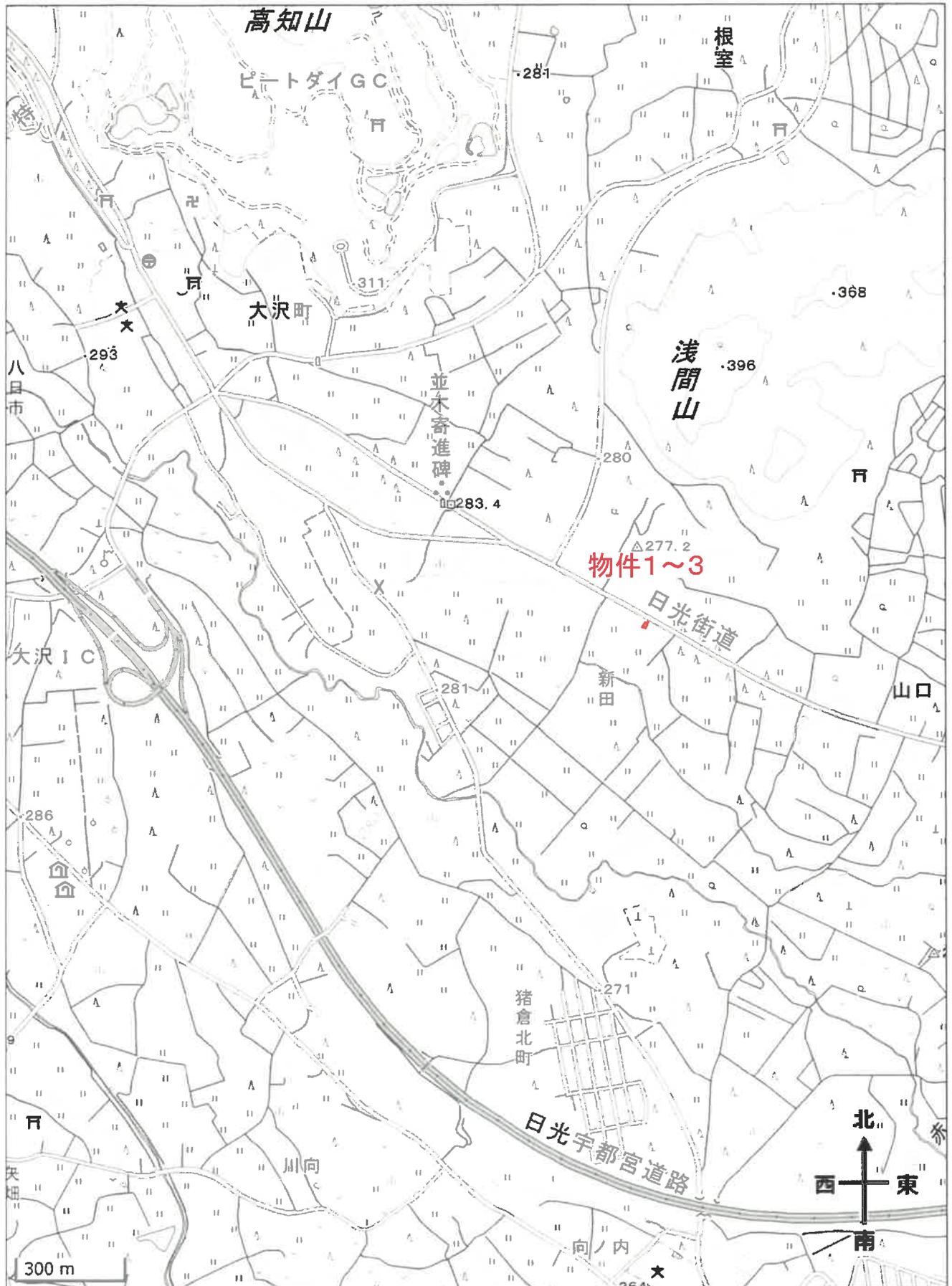
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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
- 4 建物図面写
- 5 間取り図
- 6 土地建物位置関係図

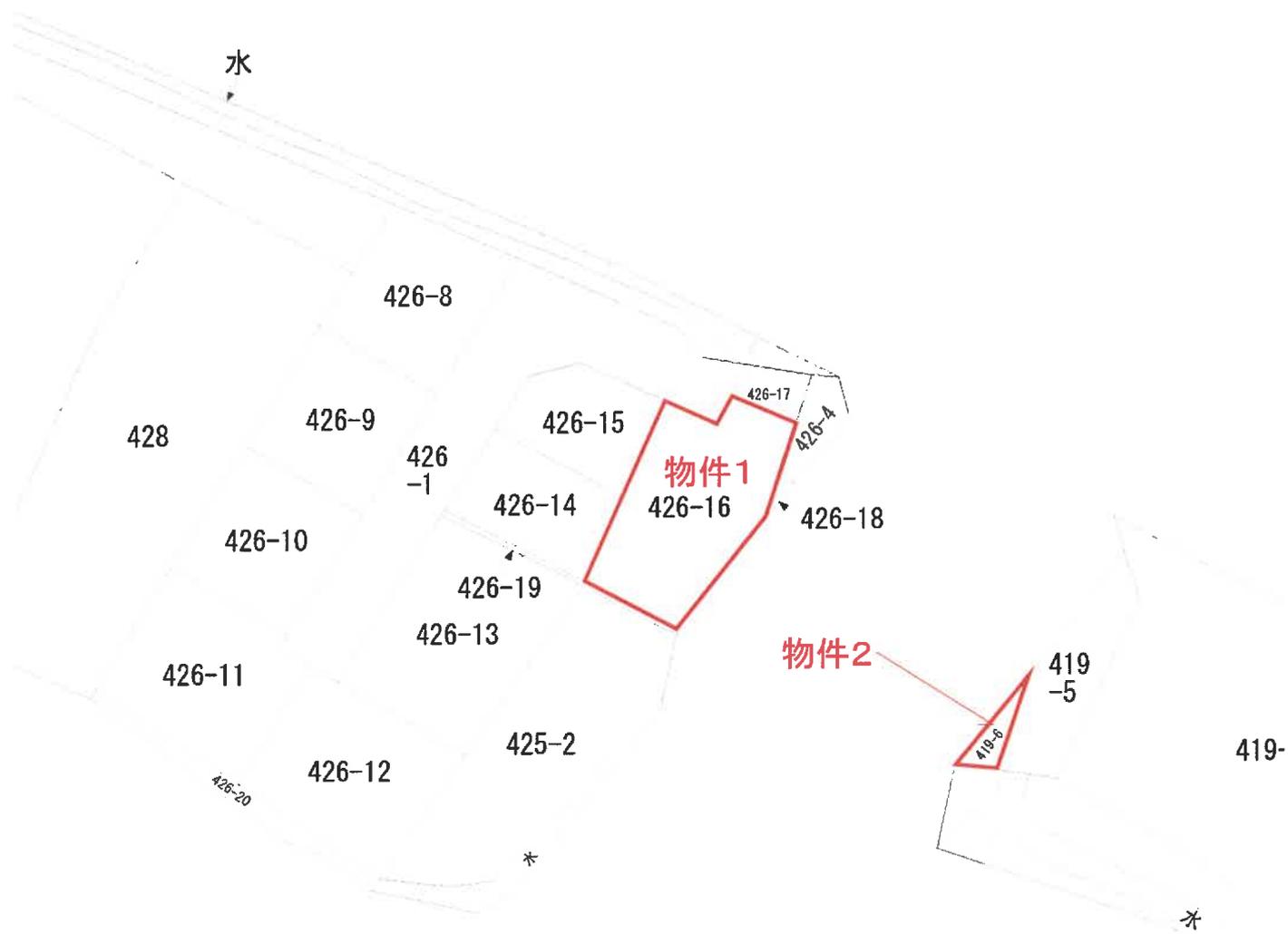
以 上

# 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

# 公 圖 写



縮尺 1 / 600

9000216

平成18年3月20日「日光市」に変更

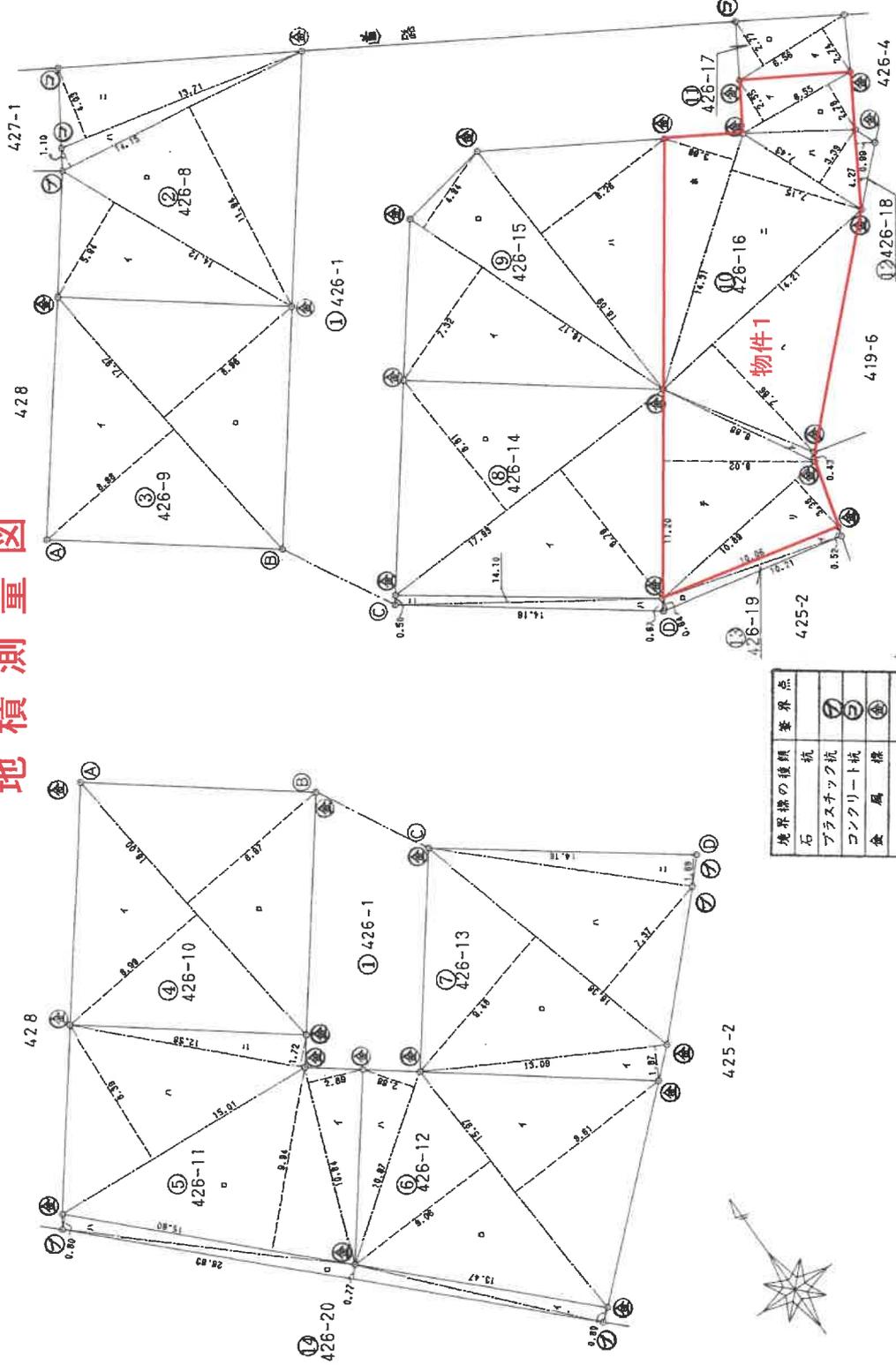
地番 426-8 ~ 426-20  
426-1

前 426-1

地積測量図 1/2

土地の所在 今市市山口字ミログ

地積測量図



境界標の種類	境界点
石	⑦
プラスチック板	⑧
コンクリート杭	⑨
金属標	⑩

S(日)2年6月2日登記

縮尺 1/250

申請人

製作者

9000217

平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 426-8、～ 426-20

土地の所在 今市市山口字ミロク

地積測量図

三斜求積表

②

426-8		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	14.12	5.94 83.8728
ロ	14.15	11.94 188.9510
ハ	14.15	1.10 15.5650
ニ	13.71	4.03 55.2513
	合計	323.6401
	面積	181.82005

③

426-9		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	17.97	8.98 161.3706
ロ	17.97	8.86 161.0112
	合計	322.3818
	面積	161.1909

④

426-10		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	18.00	8.99 161.8200
ロ	18.00	8.97 161.6600
	合計	323.4800
	面積	161.6400

⑤

426-11		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	10.84	2.89 31.3278
ロ	15.60	8.94 155.0640
ハ	15.01	8.39 125.9339
ニ	12.58	1.72 21.8376
	合計	333.9631
	面積	166.88155

⑥

426-12		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	15.97	9.61 153.4717
ロ	15.97	9.06 144.8882
ハ	10.87	2.88 31.3056
	合計	329.4655
	面積	164.73275

⑦

426-13		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	13.09	1.87 24.4783
ロ	16.38	9.48 155.2824
ハ	16.38	7.37 120.7206
ニ	14.16	1.60 23.9304
	合計	324.4117
	面積	162.20585

⑧

426-14		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	17.93	8.79 157.6047
ロ	17.93	8.81 157.9633
	合計	315.5680
	面積	157.7840

⑨

426-15		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	16.17	7.32 118.3644
ロ	16.17	4.94 78.8788
ハ	16.09	8.26 132.9034
	合計	331.1476
	面積	165.5738

⑩

426-16		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	6.55	2.55 16.7025
ロ	6.55	2.78 18.2090
ハ	7.43	3.39 25.1877
ニ	14.31	7.15 102.3165
ホ	14.31	3.88 55.5228
ヘ	14.21	7.66 111.6906
ト	8.88	0.43 3.8184
チ	11.20	8.02 88.8240
リ	10.89	3.38 36.8082
	合計	460.0797
	面積	230.03985

物件1

⑪

426-17		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	6.56	2.74 17.9744
ロ	6.56	2.77 18.1712
	合計	36.1456
	面積	18.0728

⑫

426-18		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	4.27	0.99 4.2273
	合計	4.2273
	面積	2.11365

⑬

426-19		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	10.06	0.52 5.2312
ロ	10.21	0.84 6.5344
ハ	14.16	0.67 9.4872
ニ	14.10	0.50 7.0500
	合計	28.3028
	面積	14.1514

⑭

426-20		
地番 符号	底辺	高さ 面積
イ	13.47	0.80 10.7760
ロ	28.83	0.77 22.1991
ハ	15.60	0.80 12.4800
	合計	45.4551
	面積	22.72755

⑮

426-1		
地番	底辺	高さ 面積
		1889
	合計	1589.03415
	面積	309.96585

製作者

申請人

縮尺 1/

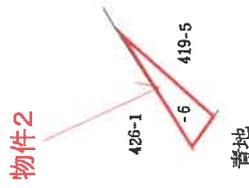
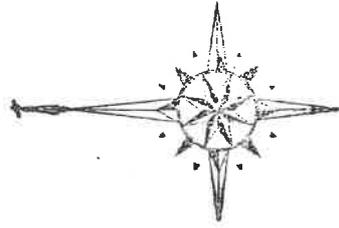
9000206

平成18年3月20日「日光市」に変更

土地所在図

地番	419 - 6
土地の所在	今市市山口字並木下

地積測量図



SH63年2月23日登記

縮尺	1 / 500
----	---------

申請人
-----

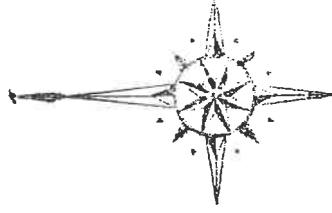
製作者
-----

9000207

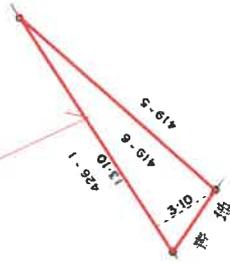
平成18年3月20日「日光市」に変更

地積測量図

地番	419-6
土地の所在	今市市山口字並木下



物件2



地積計算	419-6
$13.10 \times 3.10 \times \frac{1}{2}$	$= 20.305$
	$20 \text{ m}^2$

(尺貫納)

境界標 - 木杭

昭和63年2月23日登記

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日蘭港)

7024681

各階平面図

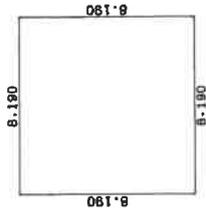
平成18年3月20日「日光市」に変更

家屋番号 426-16

建物の所在 今市市山口字ミロク426番地16・同所字並木下419番地6

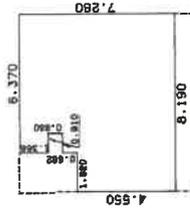
建物各階平面図

建物図面  
物件3



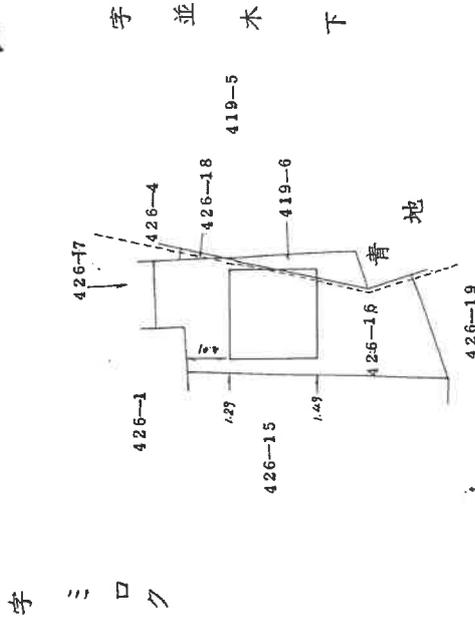
1 階 求 積 表

$8.190 \times 8.190 = 67.076100$
合 計 67.076100 / ㎡
床面積 67.07



2 階 求 積 表

$1.820 \times 4.550 = 8.281000$
$0.910 \times 1.368 = 1.244880$
$0.910 \times 5.232 = 4.761120$
$5.460 \times 7.280 = 39.748800$
合 計 54.035800 / ㎡
床面積 54.03



(原簿附)

SA4年3月17日登記

縮尺 1/500

申請人

250

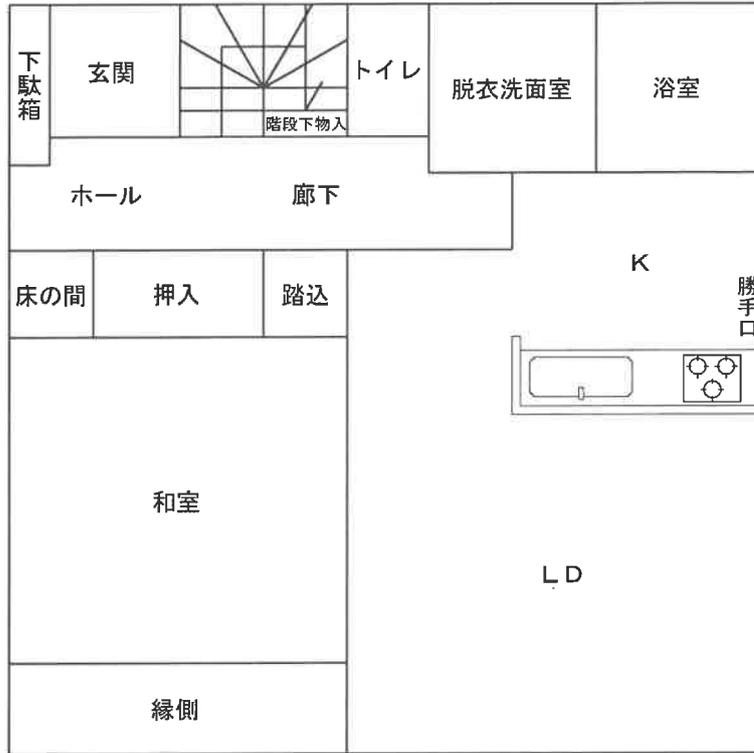
縮尺 1/

製 者

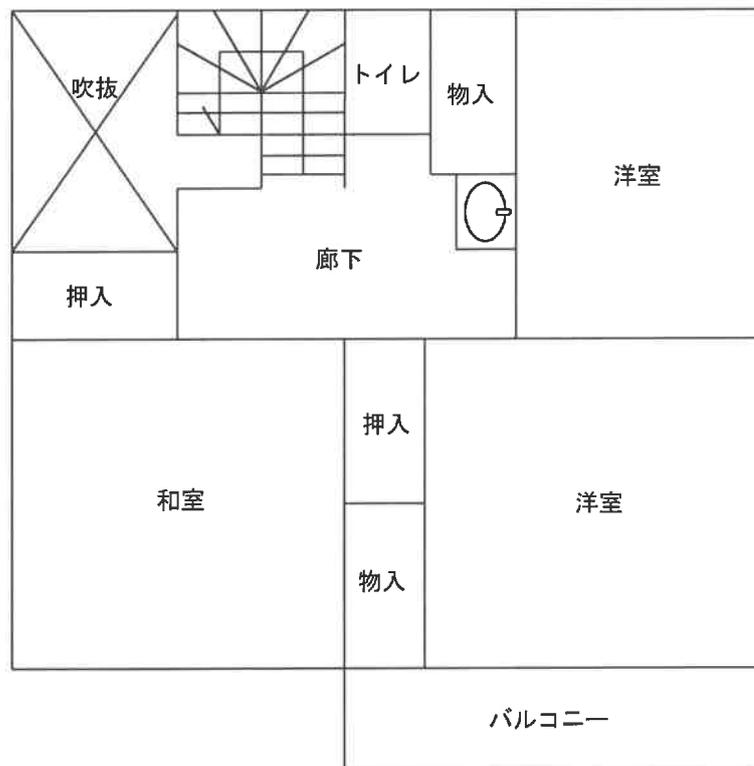
(原簿附)

# 建物間取り図

## 物件3



1階

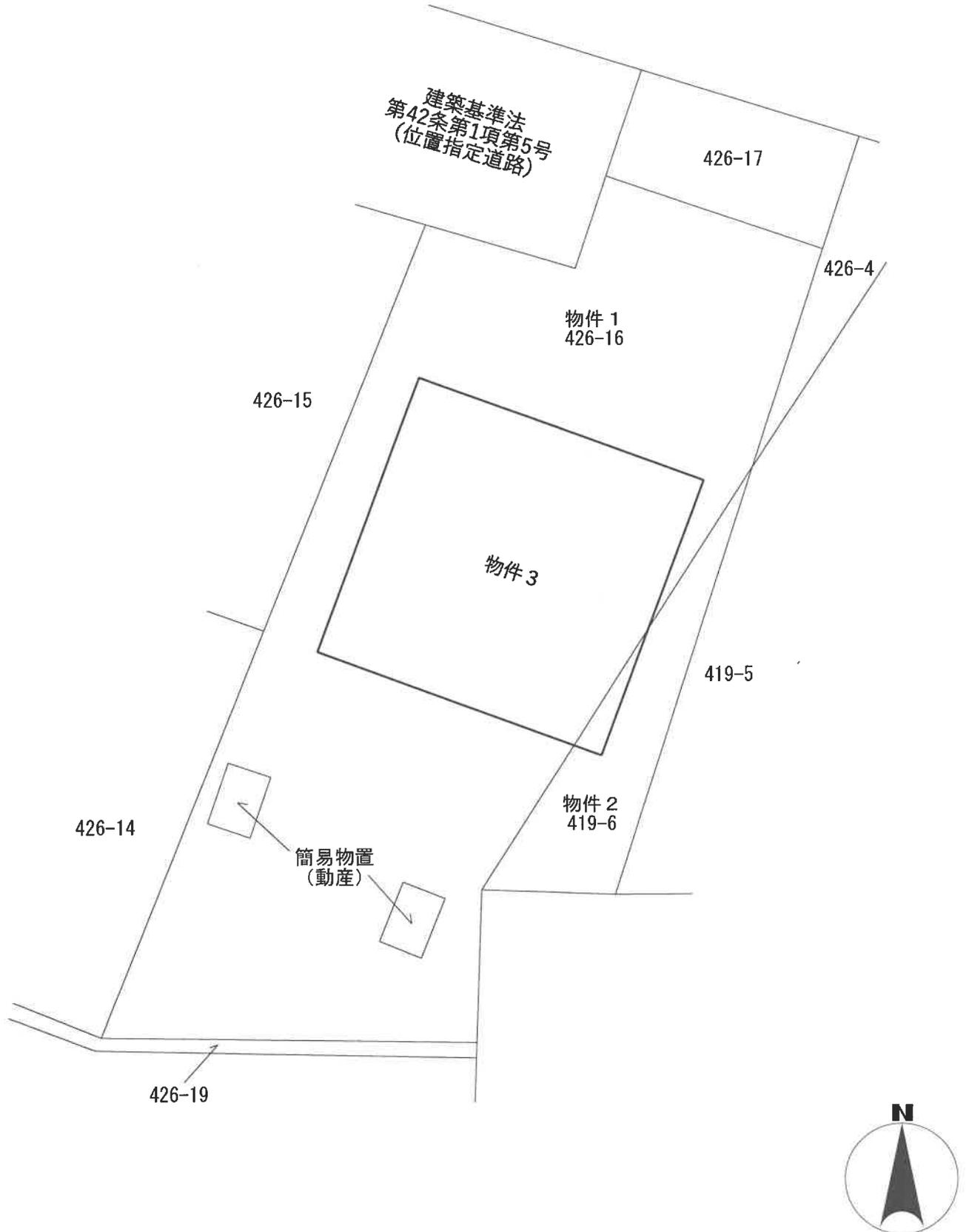


2階



(注)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。

# 土地建物位置関係図



(注)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。