

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 田 中 邦 久

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月12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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 4月22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 栃木市万町字万町
地 番 349番2
地 目 宅地
地 積 102.11平方メートル
共有者 A 持分7分の4
共有者 B 持分7分の3
- 2 所 在 栃木市万町字万町
地 番 350番2
地 目 宅地
地 積 88.36平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 栃木市万町字万町350番地2, 349番地2
家屋 番号 350番2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.56平方メートル
2階 81.08平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 18.57平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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

【物件番号3】

本件建物のために、隣地（地番350番4，所有者C）につき土地利用権が存する可能性がある。

《 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 栃木市万町字万町
地 番 349番2
地 目 宅地
地 積 102.11平方メートル
共有者 A 持分7分の4
共有者 B 持分7分の3
- 2 所 在 栃木市万町字万町
地 番 350番2
地 目 宅地
地 積 88.36平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 栃木市万町字万町350番地2, 349番地2
家屋 番号 350番2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.56平方メートル
2階 81.08平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 18.57平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和 7年(ケ)第 108号
令和 7年10月22日受理
令和 7年12月15日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

- 1 所 在 栃木市万町字万町
地 番 349番2
地 目 宅地
地 積 102.11平方メートル
共有者 A 持分7分の4
共有者 B 持分7分の3
- 2 所 在 栃木市万町字万町
地 番 350番2
地 目 宅地
地 積 88.36平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 栃木市万町字万町350番地2, 349番地2
家屋 番号 350番2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.56平方メートル
2階 81.08平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 18.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1・物件2のA持分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1のB持分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input checked="" 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"/> 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
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(所有者)、B(Aの妻)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(占有者)、B(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和58年5月9日	昭和58年5月9日
最初の契約等	契約日	昭和58年5月9日
	期間	昭和58年5月9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	<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	昭和58年5月9日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者B <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払)	毎金 円 (毎限り 分払)
	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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	<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

目的外土地の概況 (物件3関係)	
所在地	栃木市万町字万町
地番	350番4
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	29.75平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
その他の事項	
■関係人(■A(建物所有者)■B(Aの妻)■C(目的外土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 土地利用権
占有開始時期	昭和44年9月15日(新築登記)頃
最初の契約等	契約日 昭和44年9月15日頃
契約等	期間 昭和44年9月15日頃から <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 昭和44年9月15日頃から <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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年金2万円(毎年末頃(集金)当年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" 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	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	令和6年から集金していない
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

その他の事項

- 物件2北東角、北西角、南西角に境界プレートがある。
物件1と物件2の間の用悪水路の中に物件1の北西角を示すと思われるコンクリ杭がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A, B (所有者)</p>	<p>本件不動産を店舗（酒屋）兼居宅として使用してきました。令和6年7月頃に店舗の営業は終了しました。現在は居宅として私たちが居住、使用しています。</p> <p>2階には大雨が降った時等に雨漏りがあります。また、風が強かったりすると北側の窓付近から雨水が吹き込んできます。以前、屋根にAが上がって、補修したりしていました。1階に雨漏りはないと思います。</p> <p>附属建物符号1は元々隣家が昭和48年頃に建築し、所有していたものを、敷地となっている物件1と一緒に購入したものです。</p> <p>物件2がAとBの共有になっているのは、税理士がBの財産が必要だろうということで、A、B共有にしたためです。Bとしては持分をもらっても仕方ないので、特に希望していませんでした。そういうことから土地利用料等の金銭の授受はありません。</p> <p>物件1の間口は狭く、2間半程度しかありません。そのため、物件3の主たる建物の2階の間口は半間広くなっています。その結果、2階は物件1の北側隣地上に越境しています。建築計画の段階から2階部分が越境することを予定していました。</p> <p>排水関係や通行関係もあり、使用料として年額2万円を支払っています（以前は3万円でした。）。毎年末に集金に来ています。</p>
<p>■ C (目的外土地所有者)</p>	<p>私は目的外土地350番4宅地の所有者です。</p> <p>Aは本件建物で以前は店舗を営業していました。そのため、業者の出入りや下水管の埋設等に必要ということで同地の利用を認めています。</p> <p>本件建物の2階部分が350番4宅地上に越境しているか否かは、よくわかりません。最初に350番4宅地の利用を認めたのは私の先代ですので、昔の詳しいことは分かりませんが、言われてみれば、2階部分は越境しているかもしれません。</p> <p>350番4宅地の西側にある350番3宅地は私が所有しています。その出入りのために私も350番4宅地を利用しています。</p> <p>A、Bの言うとおりの現在の利用料は年額2万円で、年末頃に集金に行っています（以前は3万円でした）。ですが、Aが商売をするために必要ということで利用を認めていたので、商売を辞めたら利用料は取らないという約束があります。令和5年に商売を辞めたということが分かりましたので、契約を解除したという訳ではありませんが、去年、今年とは利用料は取っていません。</p>
<p>■ 栃木県信用保証協会 (債権者)</p>	<p>本件建物の350番4宅地の利用に関する資料は見当たりません。</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

- 物件調査の結果、及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 概測結果等に鑑みると土地の面積は公簿よりも若干、小さいのではないかとと思われるが、見通しの悪い場所のある不整形地であるので、判然としない。
- 目的外350番4宅地の利用状況については、同目的外土地所有者であるC自身が通行のために利用するほか、Aが所有する物件3の主たる建物の2階部分が同目的外土地の空中に越境している外、下水の一部が埋設され、犬走りも越境している。
同目的外土地をCも利用していることから、Aへの同目的外土地の引渡しはなく、借地権は成立しないと判断した。当職としては地役権が最も近いと考えるが、判然としない。そのため、単に土地利用権と報告する。
また、土地の利用料については、営業を辞めた場合、請求しないとのことであり、現在は現に請求されていない。しかし、営業を再開した場合は、改めて請求されることになると考えられるため、保守的に、有償契約と報告する。

(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10月23日(木) 14:00-14:20	栃木市役所	税務課 地番図、間取図調査
7年10月23日(木) 14:25-14:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、Bと面談
7年11月18日(火) 14:30-16:00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、A、Bから事情聴取、評価人同行
7年11月20日(木) 15:00-15:10	宇都宮地方法務局	350番4宅地登記事項調査
7年11月25日(火) 15:15-15:25	C方(栃木市本町)	Cから事情聴取
7年11月25日(火) 15:35-15:45	栃木市役所	建築指導課(物件3主たる建物の建築計画概要書調査・概要書無し)
7年11月26日(水)	執行官室	債権者に抵当権設定時の350番4宅地利用に関する資料調査依頼
7年11月27日(木)	執行官室	債権者から回答(電話聴取)
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

栃木市地籍集成編纂図

写

令和7年10月23日

N



(10枚目)

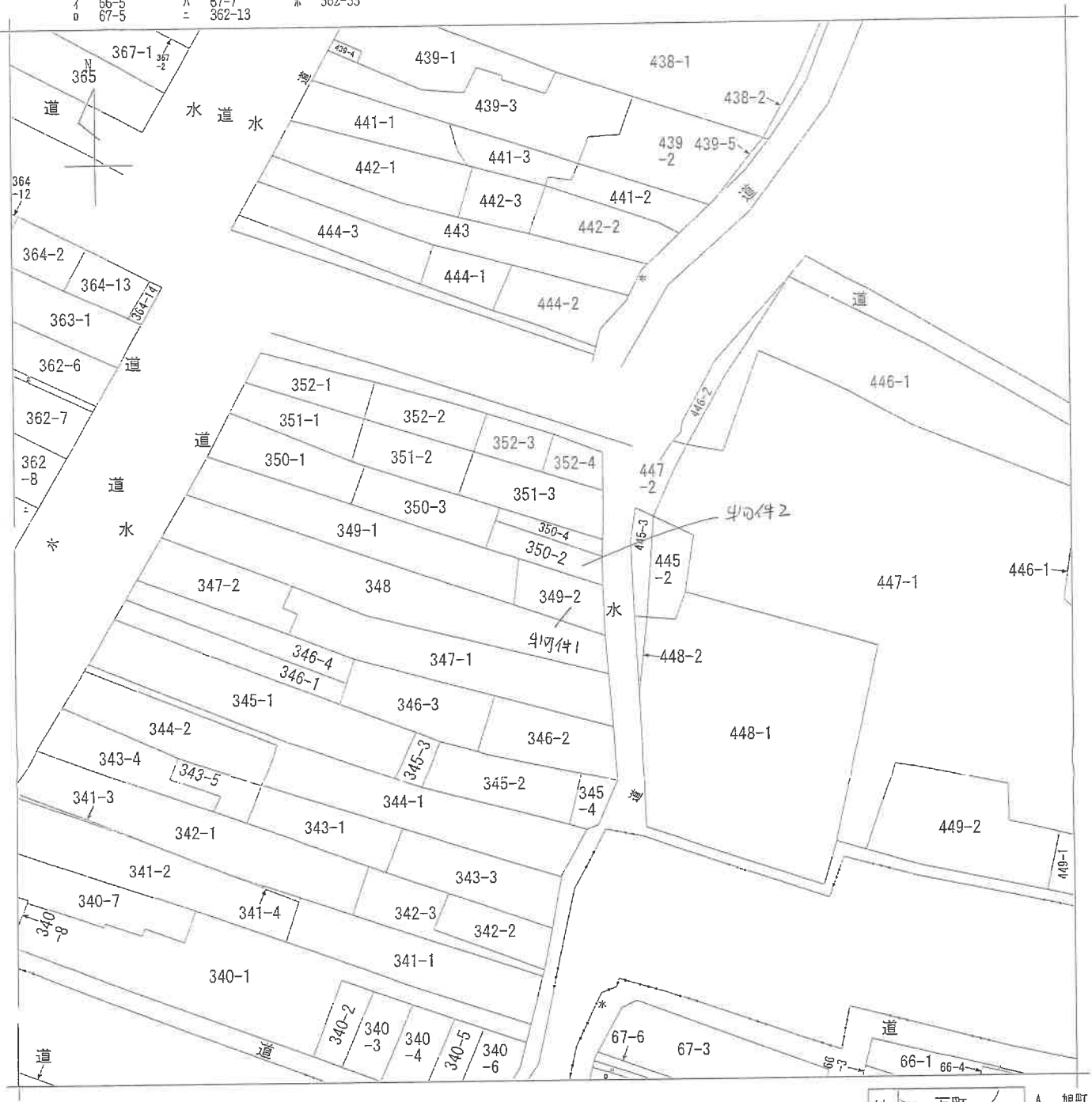
大字名 万町

地番 349-2

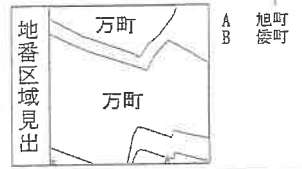
1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

この図面は法務局の公図などから編集したものです。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

イ 66-5 ハ 67-7 ホ 362-33
 ロ 67-5 ニ 362-13



(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録した図面です。



請求部	所在	栃木市万町字万町			地番	350番2		
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)		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。

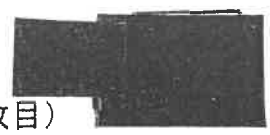
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和7年9月9日
 宇都宮地方法務局

整理番号：H33975-1
 (1/1)

登記官

(// 枚目)



令和7年9月9日
宇都宮地方方法務局

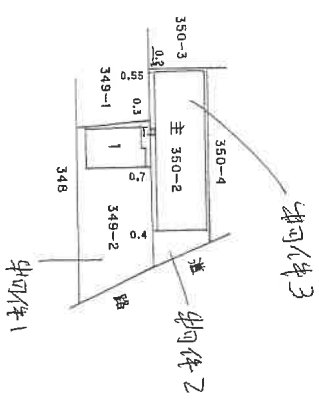
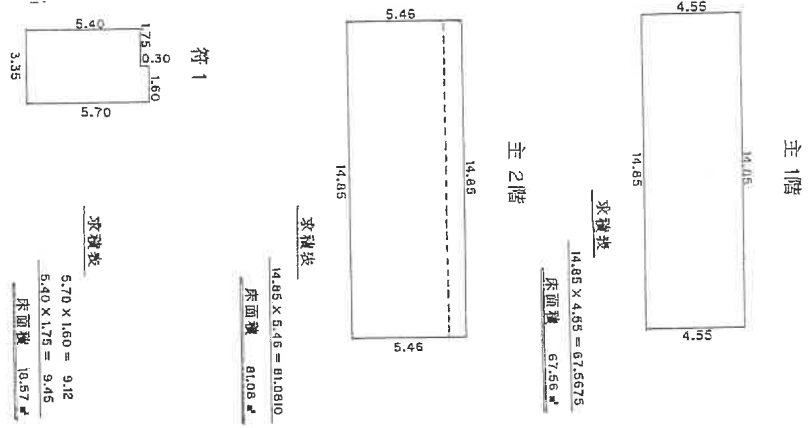
(宇都宮地方方法務局栃木支店管轄)
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

登記年月日：平成24年2月29日

各階平面図

家屋番号	350-2	建物各階平面図
建物の所在	栃木市万町字万町350番地2.349番地2	



(13 測地 12)

(13 測地 12)

(2枚目)

製作者

士家

1年 2月 12日(作製)

縮尺

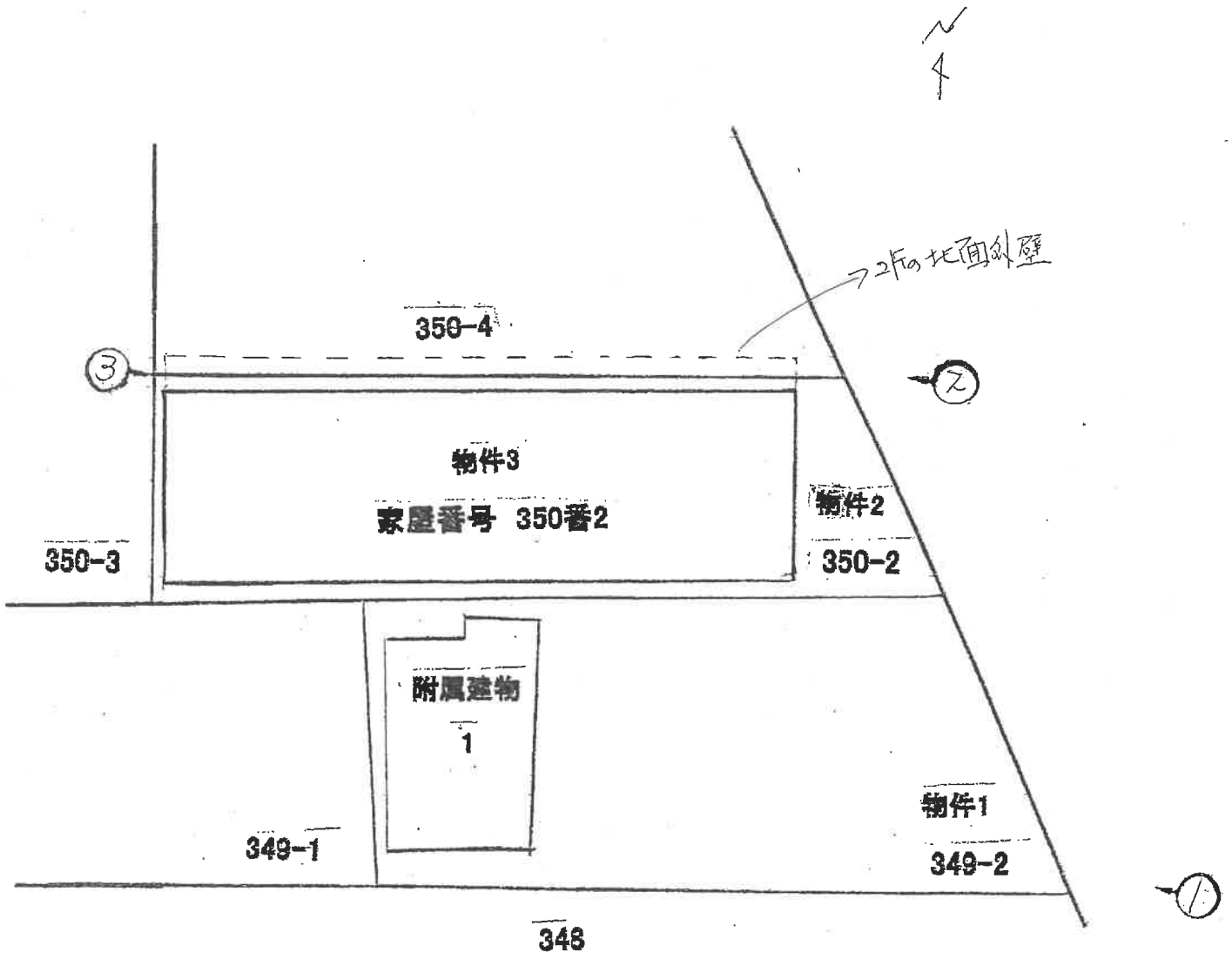
1 / 250

申請人

縮尺

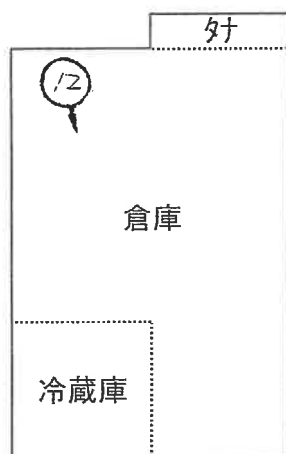
1 / 500

土地建物位置関係図



※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す
 ※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間 取 図 (附属建物)



※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



(16 枚目)



4



5



6

(17 枚目)



7



8



9

(18 枚目)



10



11



12

冷蔵庫

(19 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 108号
令和 7年10月14日 受 命
令和 7年11月18日 現地調査
令和 8年 1月 5日 評 価
令和 8年 1月 6日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
富 田 晃 司

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1、2、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、2の土地価格は物件3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3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続きがとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 積地 所有者 共有持分 所有者 共有持分	栃木市万町字万町 349番2 宅地 102.11m ² A 7分の4 B 7分の3	同左
2	所在地 地目 積地 所有者	栃木市万町字万町 350番2 宅地 88.36m ² A	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	栃木市万町字万町350番地 2, 349番地2 350番2 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼 板葺2階建 1階 67.56m ² 2階 81.08m ² 延床面積 148.64m ² A	同左
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 1階18.57m ²	同左

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	JR両毛線「栃木」駅北東方直線距離約1100m 栃木市ふれあいバス市街地循環線「市役所前」停留所南東方直線距離約120m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、栃木駅の北東方の店舗、事業所、ホテル、旅館、寺院等が混在する地域である。 当該近隣は、主要地方道栃木藤岡線の東方、近龍寺の西方に位置し、店舗、事業所、飲食店、寺院等が見られる商業地域で、栃木市役所や東武宇都宮百貨店にも近い地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 歴史的町並み景観形成地区
画地条件	物件1, 2 地積 : 約190.47㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10.8m 奥行 : 約18.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約8.6～5.7m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件3の建物等の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり (注) のとおり) 都市ガス : あり (注) のとおり) 下水道 : あり (注) のとおり) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染の可能性の調査	・土壌汚染 : 土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・間口、奥行については、公図によった。 ・上水道は、西側県道に100mmのDCIP管の本管が入っており、そこから、東に向かって30mmの共同管を対象物件の北方に引き込んでおり、その共同管から東側の市道に30mmの共同管を引いており、そこから、13mmで引き込みをしており、メーターは13mmを使用している。 ・下水道は、北方の住宅との間に、150mmVU管の本管が入っており、そこから150mmで敷地内に公共マスの引き込みをしている。 ・都市ガスは、東側市道に80mmのPLP鋼管の本管が入っており、そこから25mmのPLS鋼管で敷地内に引き込みしている。 ・北側の350番4の土地との関係については、物件3の建物の2階部分の北側がこの土地に越境しており、下水道はVU管の本管がこの土地に入っていてそこから引き込みをしており、さらに、通路としてこの土地を使用している状況にある。 ・居宅と倉庫の間には、水路がある。 ・災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和44年 9月15日新築 経過年数 56年 経済的残存耐用年数 4年
仕様	構造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋根 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング タイル その他 内壁 ビニールクロス 合板 ボード その他 天井 ビニールクロス 合板 ボード その他 床 フローリング 畳 その他 設備 階段 他
床面積（現況）	1階 67.56㎡ 2階 81.08㎡ 計 148.64㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 店舗・居宅
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	・店舗部分では、以前は有限会社盛屋商店という酒屋を営んでいたが、現在は廃業している。
特記事項	・2階は、大雨が降った時などに、雨漏りがある。また風が強い時は北側の窓付近から雨水が吹き込んでくる。 ・2階部分の北側が北側の350番4の土地に越境している。

(附属建物1)

区 分	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) 昭和48年 5月10日新築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 2年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき
床面積(現況)	1階18.57㎡ 計 18.57㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 倉庫
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が利用している。
特記事項	・特になし。

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	36,900	0.85	102.11	0.90	1.00	2,882,000
2	36,900	0.85	88.36	0.90	1.00	2,494,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/139 = 36,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：39%補正

イ 個別格差：物件1 画地条件(形状等▲10)環境条件(居宅と倉庫の間に水路あり▲5)

物件2 画地条件(形状等▲10)環境条件(居宅と倉庫の間に水路あり▲5)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性修正 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	148.64	0.04	1.00	1,070,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：148.64㎡

ウ 現価率

経過年数56年，経済的全耐用年数60年，経済的残存耐用年数4年，

観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数4年 / 経済的全耐用年数60年)} × (1-観察減価40%) ÷ 0.04

エ 市場性修正：1.00

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	現価率 ク	市場性 修正 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ=コ
1	100,000	18.57	0.02	1.00	37,000

カ 再調達原価 : 100,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 18.57㎡

ク 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50%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数2年 / 経済的全耐用年数55年)} × (1-観察減価50%) = 0.02

ケ 市場性修正 : 1.00

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ=ス
3	1,070,000	37,000	1,107,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,882,000	0.10	場所的価値	288,000
2	2,494,000	0.40	法定地上権	998,000

- ・法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。
- ・法定地上権成立の場合には、法定地上権40%を考慮する。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②ス) 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	2,882,000	-288,000	/	0.95	0.70	1,725,000
2	2,494,000	-998,000	/	0.95	0.70	995,000
3	1,107,000	+1,286,000	1.00	0.95	0.70	1,591,000
一括価格(合計)						4,311,000

- ウ 占有減価修正：必要なし
 エ 市場性修正：物件1 0.95 物件2 0.95 物件3 0.95
 北側土地との関係▲5
 オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70 物件3 0.70

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 栃木(県)5-1
所 在：栃木市万町字万町362番6
「万町3-18」
地 目：宅地
価 格：51,300円/㎡
位 置：栃木駅 1000m (道路距離)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：138㎡
供給処理施設：水道 ガス 下水
接 面 街 路：東 18.3m 県道
用途指定等：市街化区域 商業地域 (建蔽率80%, 容積率400%)
地域の概要：小売店舗、事務所の混在する商業地域

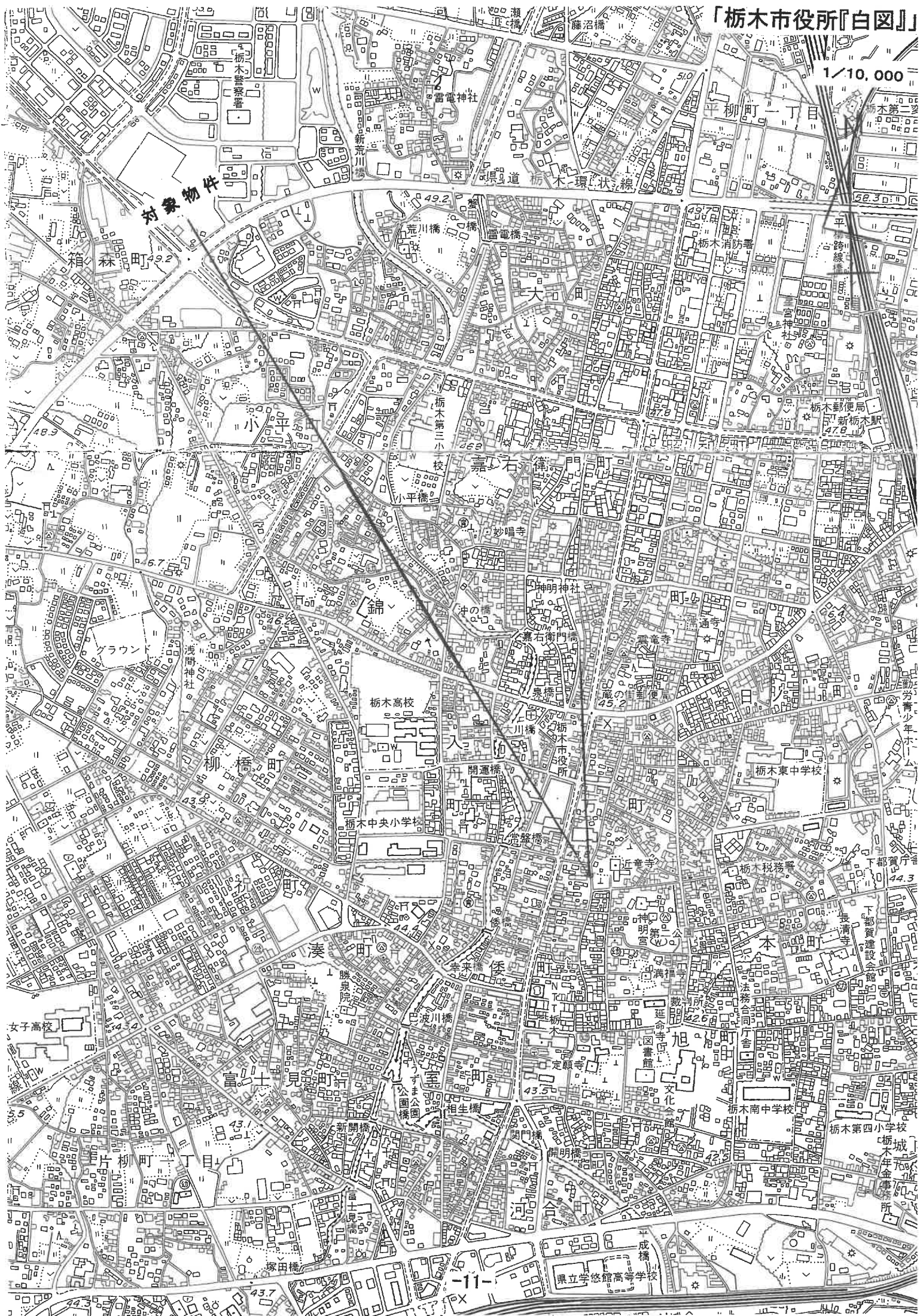
第7 附属資料

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

以 上

「栃木市役所『白図』」

1/10,000



イ 66-5 △ 67-7
ロ 67-5 □ 362-13



(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併

建物平面図

各階平面図

家屋番号 350-2

建物の所在 栃木市万町字万町350番地2.349番地2

主1階



求積表

14.85 X 4.55 = 67.5675
床面積 67.56 ㎡

主2階



求積表

14.85 X 5.46 = 81.0810
床面積 81.08 ㎡

符1

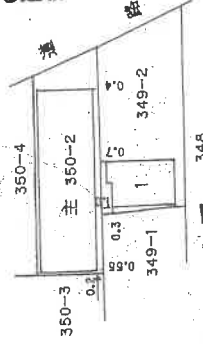


求積表

5.70 X 1.60 = 9.12
5.40 X 1.75 = 9.45
床面積 18.57 ㎡



主たる建物



添翼建物1

縮小(82%)につき縮尺相違

(長源社)

縮尺 1/500

申請人

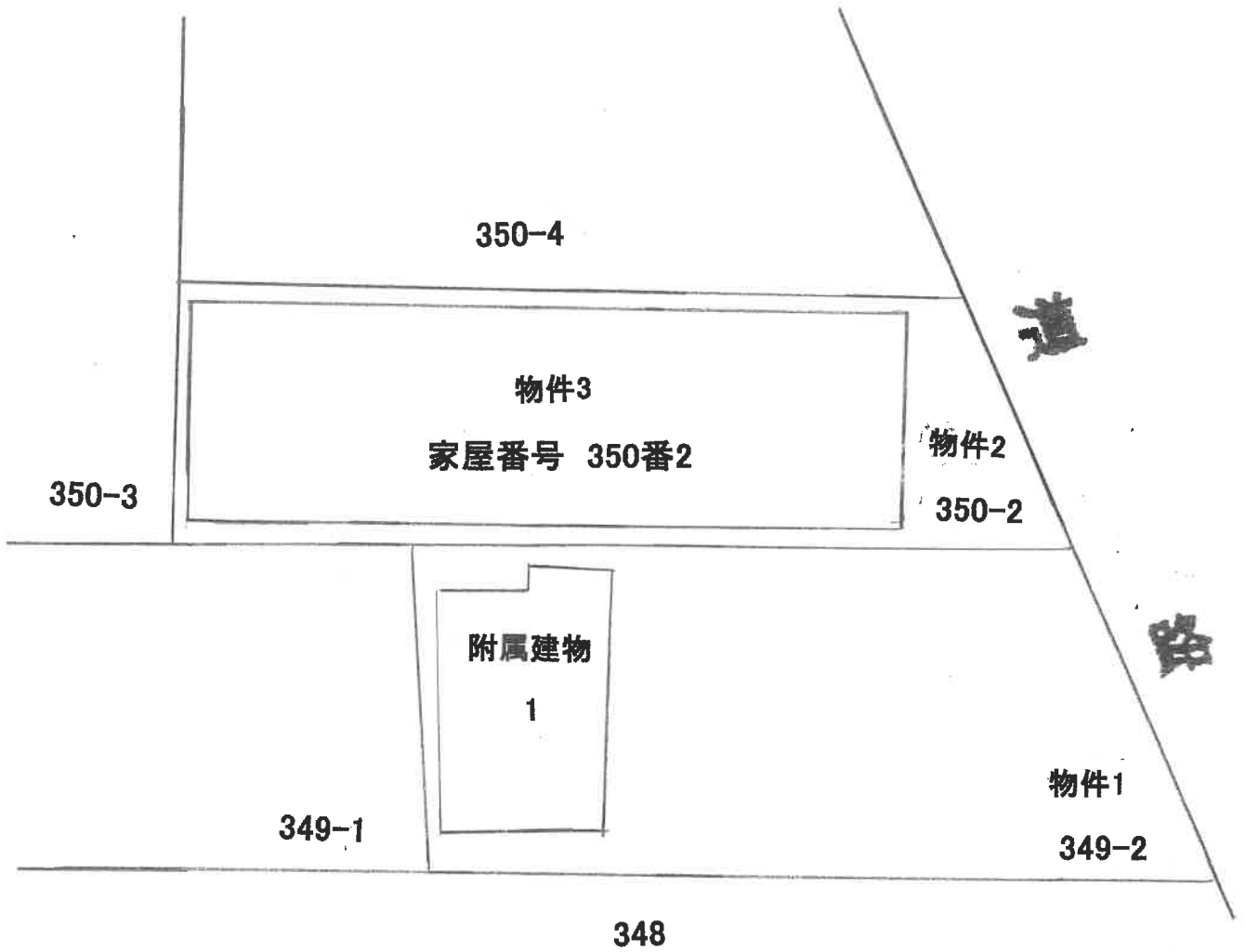
縮尺 1/250

作製者

(頁調地12)

土地建物位置関係図

土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



建 物 間 取 図

*本図は、概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

