

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 15日 午前10時00分 場 所 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 22日 午前10時00分から 令和 8年 4月 24日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月18日から入札期間終了まで当庁競売物件閲覧室に備え置きます。なお, 当庁栃木支部, 真岡支部管轄の事件については, 各支部にも, それぞれ写しを備え置きます。	



## 物 件 目 録

1 所 在 日光市木和田島字高内  
地 番 3028番4  
地 目 山林  
地 積 530平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 日光市木和田島字高内3028番地4  
家屋 番号 3028番4  
種 類 居宅・診療所  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 124.16平方メートル  
2階 100.95平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 124.16平方メートル  
2階 100.95平方メートル  
3階 約8.69平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 B

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月30日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 関 怜 美

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1, 2】  
別紙物件目録記載のとおり

---

  - 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし

---

  - 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件所有者が占有している。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 日光市木和田島字高内  
地番 3028番4  
地目 山林  
地積 530平方メートル

(現況)

地目 宅地

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所在 日光市木和田島字高内3028番地4  
家屋番号 3028番4  
種類 居宅・診療所  
構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 124.16平方メートル  
2階 100.95平方メートル

(現況)

構造 木造スレート葺3階建

床面積 1階 124.16平方メートル  
2階 100.95平方メートル  
3階 約8.69平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 車庫

構造 木造スレート葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 B

令和7年(ケ)第99号  
令和7年12月11日受理  
令和8年1月16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 在 日光市木和田島字高内  
地 番 3028番4  
地 目 山林  
地 積 530平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 日光市木和田島字高内3028番地4  
家屋 番号 3028番4  
種 類 居宅・診療所  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 124.16平方メートル  
2階 100.95平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 34.78平方メートル  
所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県日光市木和田島3028番地4
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者(共有者)B □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 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建 物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) ■種 類: 木造スレート葺3階建 □構 造: ■床面積: 1、2階 登記に同じ 3階 約8.69㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者B □その他の者 上記の者が本建物を居宅・診療所(空き家)として占有している □「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)	■ない □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	■ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある 保管開始日 令和 [ 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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
■本件土地共有者A	<p>1 本件土地は私と私の義姉Bで共有しており、本件建物はBが単独で所有しています。</p> <p>本件土地は元々私と亡夫で共有していました。本件建物は亡夫が所有していましたが、夫が亡くなり私は相続放棄したため、亡夫の姉が相続し現在の形になっています。</p> <p>亡夫の生前、本件建物には私達夫婦が住んでいましたが、亡夫が亡くなったあと私は転居し、1年位の間空き家の状態になっています。Bとは付き合いがなく、連絡がとれませんが、事実上私が本件建物の鍵を持っています。</p> <p>2 本件建物内に残存する動産類は亡夫の所有物だけですので、現在は相続によってすべてBの所有物になっていると考えています。</p> <p>3 本件土地の使用について、私とBとの間で特段の取り決めはありません。</p> <p>4 本件土地はBが本件建物の敷地として使用し、本件建物はBが空き家の状態で占有しています。</p> <p>5 本件建物の屋内で犬を飼育していたことがあります。</p> <p>6 私達が本件建物に居住していた当時、ドアの建付けが悪い箇所や、雨漏り箇所がありました。</p> <p>7 本件建物内に存在する、歯科治療機器やレントゲン機器等の支払いは終わっており、亡夫の所有物であったと思います。</p> <p>8 南側道路を使用するに当たって、使用に関する約束や使用料等を支払いはありません。</p> <p>9 本件建物を新築してから間もなく、3階部分を増築しました。</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

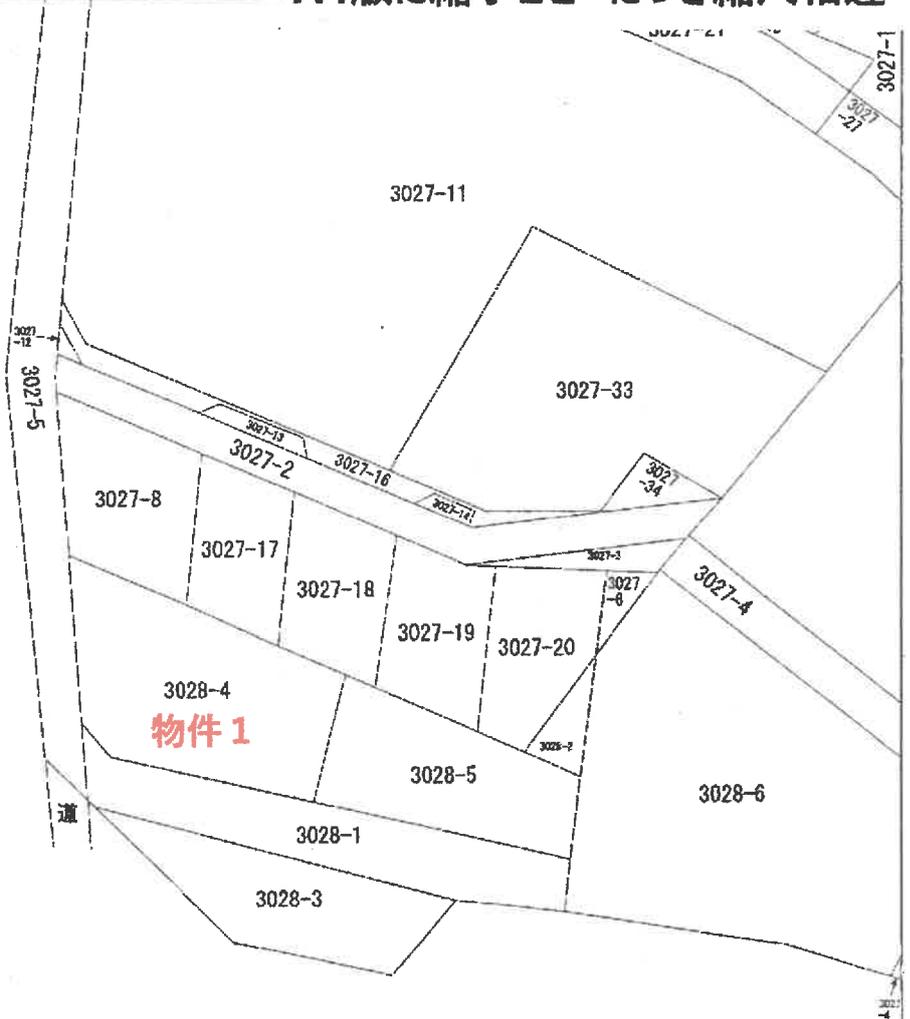
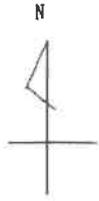
- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地はBが本件建物の敷地として使用し、本件建物はBが空き家の状態で占有している。本件建物の屋内を見分したところ、建物全体に傾きが認められるほか、雨漏りの痕跡、ドアの建付けが悪い箇所、壁のひび割れ、床の沈み込み、壁の変色等が確認された。これらの状況から、本件建物は築年数相当以上に損傷等しているものと見受けられた。  
また、本件建物3階部分には物置及び小屋裏収納が存在する。
- 3 本件土地の西側に幅員約15.0mの両側歩道付き舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。  
また、本件土地南側には幅員約6.0mの舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項5号(位置指定道路)に該当する。

(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
R7年12月15日(月) 8:20-8:30	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R7年12月15日(月) 8:45-8:50	日光市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R7年12月16日(火)	当庁(郵便)	物件所有者ら宛て、使用状況等に関する照会書送付
R7年12月25日(木)	当庁(電話)	本件土地共有者Aから電話。占有関係調査。調査期日調整。
R8年1月13日(火) 10:50-11:30	物件所在地	本件土地共有者A立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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。



請求部	所在	日光市木和田島字高内		地番	3028番4				
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)	平成1年11月20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9月5日

東京法務局北出張所

登記官

( 6 枚目)

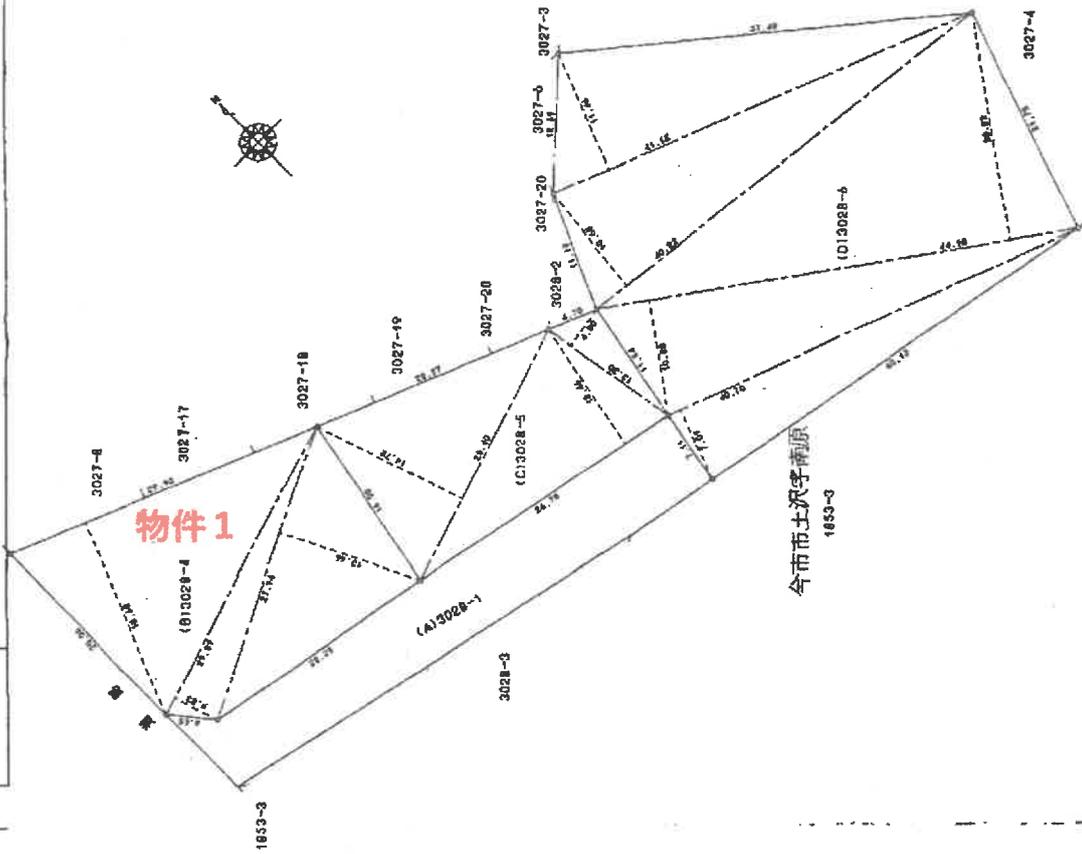
請求番号：3-1

(1/1)

2048106

平成18年8月20日「日光市」に変更  
前 3028-1  
地積測量図  
香 3028-1 3028-5  
3028-4 3028-6

土地の所在  
今市市木和田島子高内



地番	(B)3028-4	高さ	延面積
NO.			
1	29.70	18.68	558.532000
2	29.09	4.33	126.823700
3	27.94	13.46	376.072400
		延面積	1061.430100
		地積	530.7150500
		地積	530.7150500

地番	(C)3028-5	高さ	延面積
NO.			
1	25.40	14.72	373.888000
2	26.78	12.46	332.678800
3	13.30	4.00	53.200000
		延面積	760.766800
		地積	380.3834000
		地積	380.3834000

地番	(D)3028-6	高さ	延面積
NO.			
1	41.15	11.46	471.579000
2	43.23	10.65	460.208000
3	44.10	20.83	918.628000
4	44.10	10.30	453.050000
5	40.70	7.01	285.307000
		延面積	2338.832000
		地積	1299.4160000
		地積	1299.4160000

敷地 (A)3028-1  
 2740.056778-830.71505-380.3834-1299.416-540.281328  
 540 m<sup>2</sup>

製作者

(白黒複写)

(昭和61年8月22日作製)

(日本土地家産調査士会連合会印)

縮尺 1/500

昭和61年8月25日登記

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。

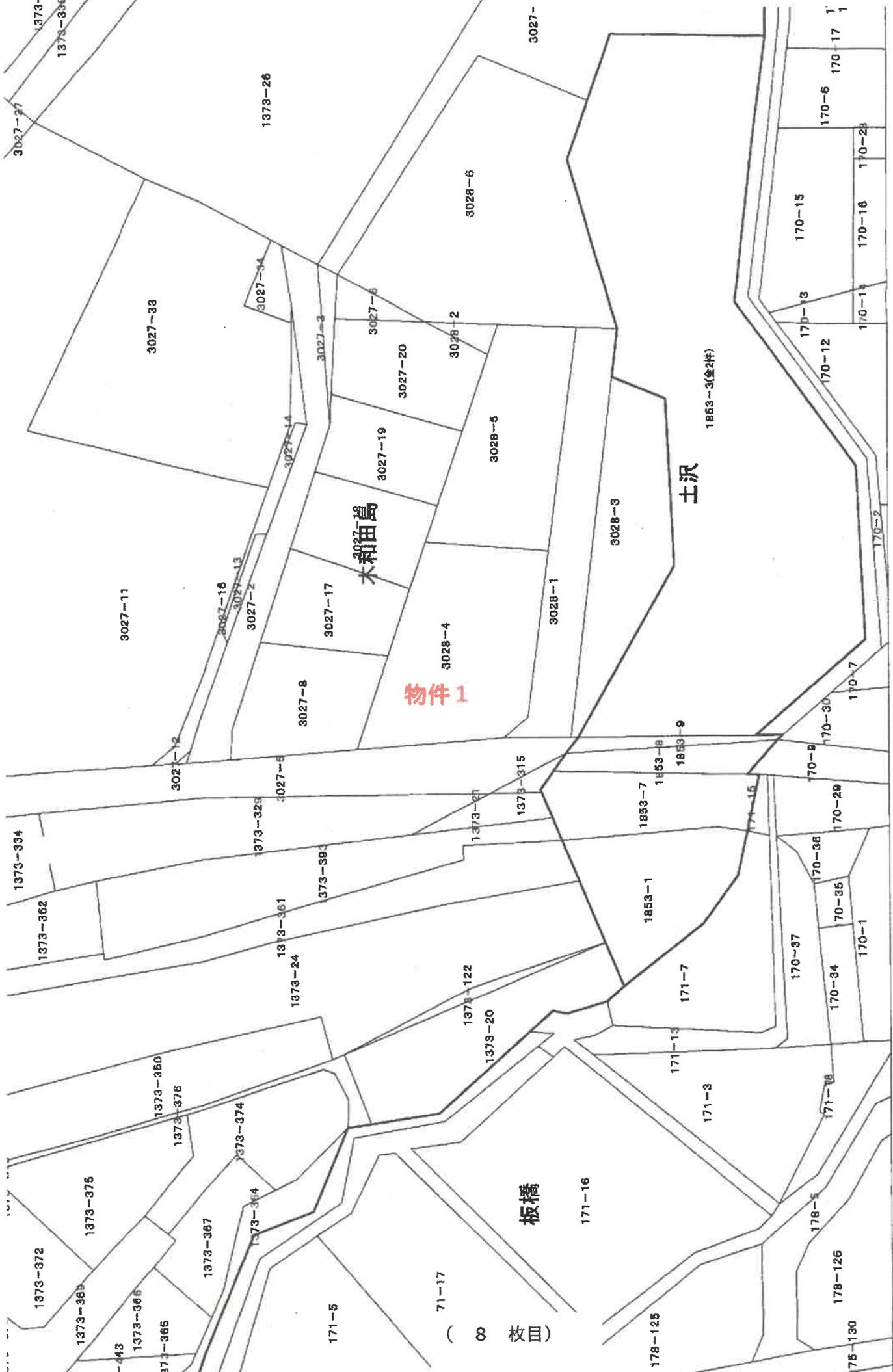
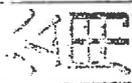
(宇都宮県地方自治局日光支局管轄)

令和7年9月5日

東京法務局北出課所

# 日光市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



日光市税務課課税課税参考図

この図面は参考図であり、境界や権利関係等を示したものではありません。



縮尺 1/500



大字名 木和田島

( 〇 枚目)

(尺貫法)

登和年月日：平成10年9月14日

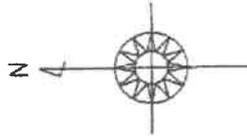
建物図面  
各階平面図

平成18年3月20日「日光市」に変更

家屋番号 3028番4

建物の所在 今市市木和田島字高内3028番地4

7024403 各階平面図



物件2 附属建物符号1



附属建物符号1



求積表

6.37 X 5.46	=	34.7802
		34.7802
床面積		34.78 ㎡

平成10年9月14日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成10年9月11日作製

作製者

(尺貫法)

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。

(宇都宮地方支務局日光支局管轄)

令和7年9月5日

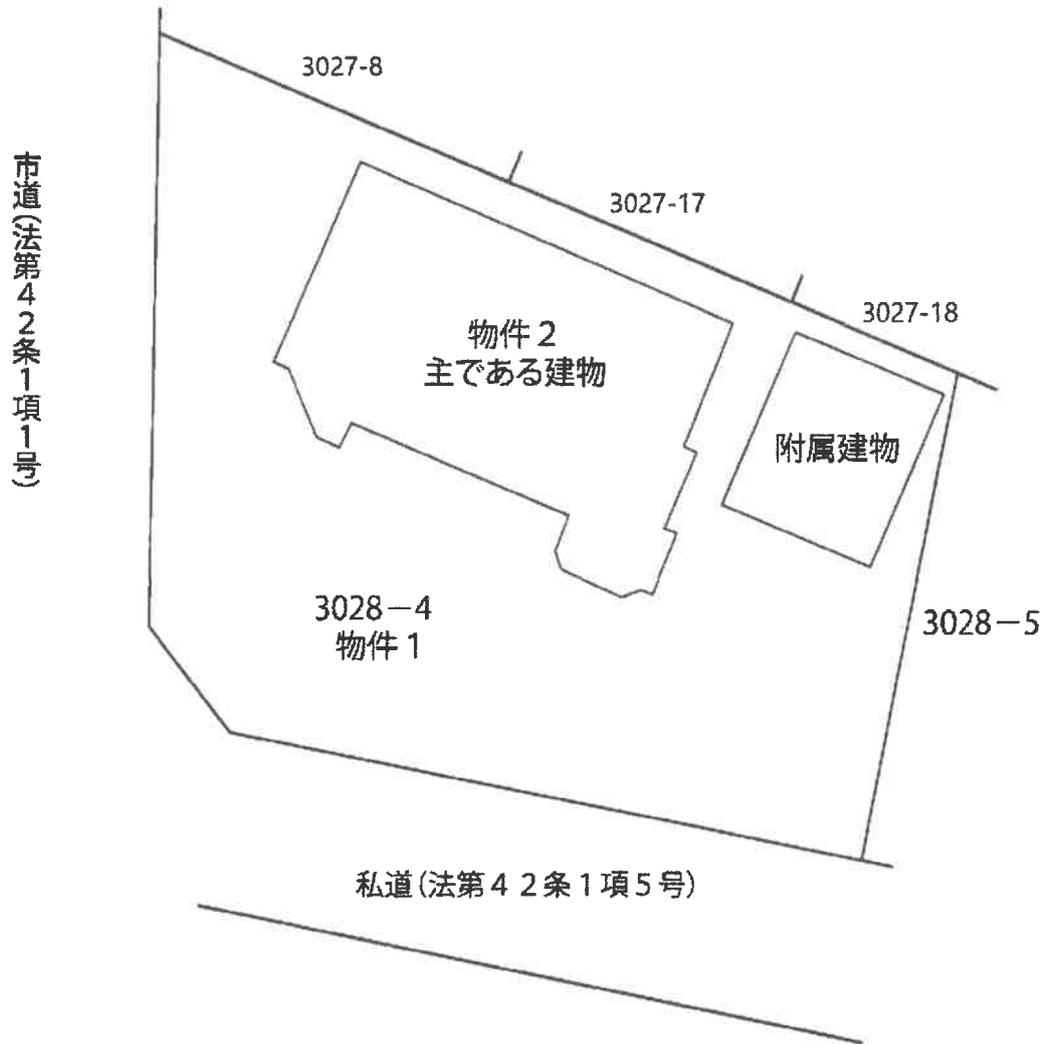
東京支務局北街事務所

( 9 枚目)

# 土地建物位置関係図



\* 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



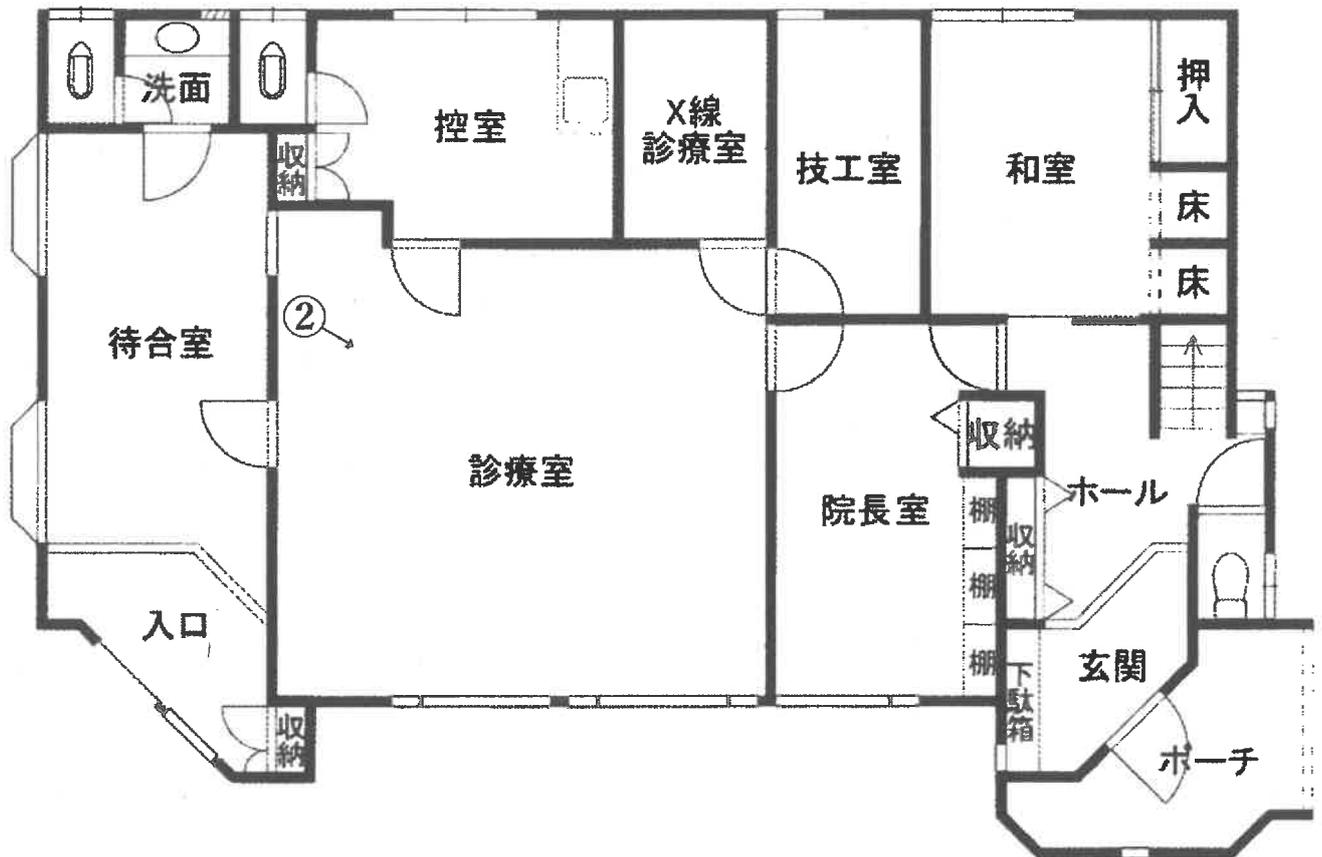
①印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 建物間取図

【物件2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

1階



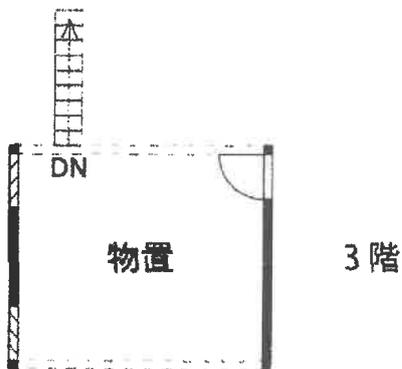
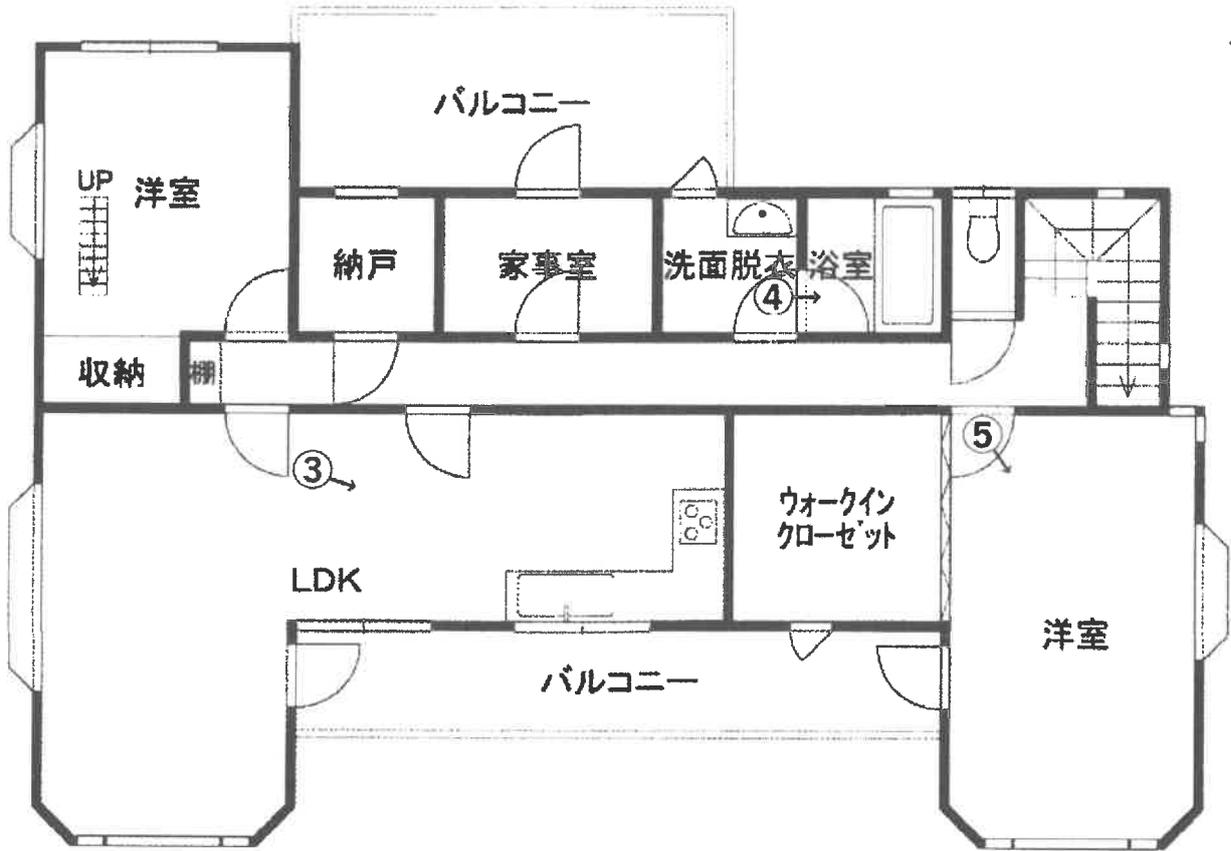
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 建物間取図

【物件2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

2階

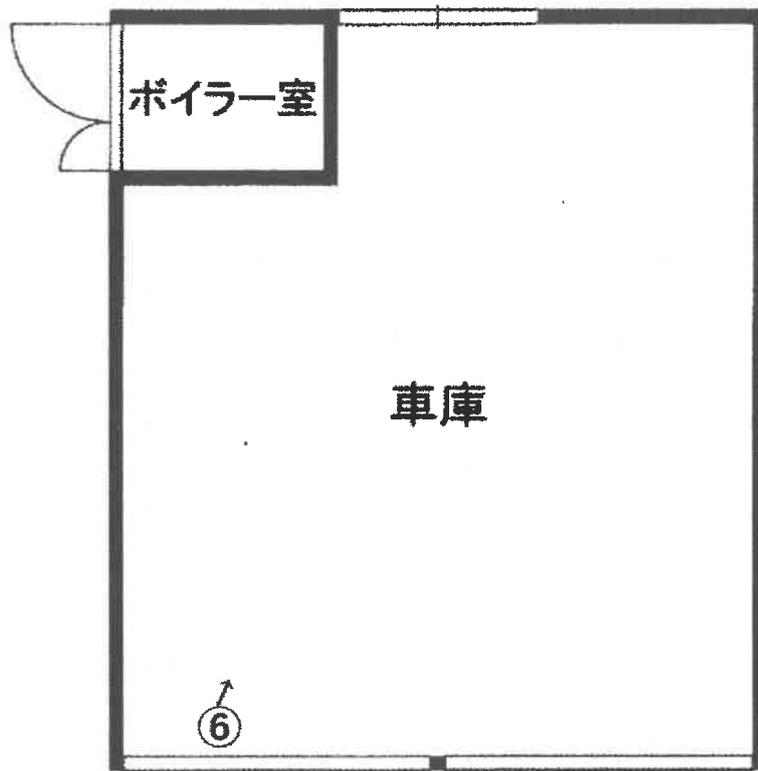


※ 3階物置は増築部分である。

# 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

## 【物件2 附属建物】



○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。

写真1



写真2 (診療室)



写真3 (キッチン)



写真4 (浴室)



写真5 (2階洋室)



写真6 (車庫)



令和 7年 (ケ) 第 99号  
令和 7年12月 2日 受 命  
令和 8年 1月13日 現地調査  
令和 8年 1月15日 評 価  
令和 8年 1月16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  
大 山 賢

## 第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については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 5 8 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	日光市木和田島字高内 3028番4 山林 530m <sup>2</sup>	宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日光市木和田島字高内3028番地4 3028番4 居宅・診療所 木造スレート葺2階建 1階 124.16m <sup>2</sup> 2階 100.95m <sup>2</sup> 延床面積 225.11m <sup>2</sup>	1階 124.16m <sup>2</sup> 2階 100.95m <sup>2</sup> 3階 約8.69m <sup>2</sup> 延床面積 約233.80m <sup>2</sup>
	符 種 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 車庫 木造スレート葺平家建 34.78m <sup>2</sup>	

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR日光線「下野大沢」駅の南方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該物件は、下野大沢駅東側を南北に走る準幹線市道沿いに形成された住宅、店舗等が見られる地域内にある。 当該地域は、市の中心部からは離れた位置にあるものの、駅からの接近性に優れ、最寄店舗等の生活利便施設の配置も比較的良好である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200% 22条区域
画地条件	地積 : 530㎡ 間口 : 約23m 奥行 : 約27m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦であるが画地南部は南方へ緩傾斜している。 高低差 : 南側道路より0~0.5m程高い 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	西側幅員約15m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南側幅員約6m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 法定地上権は成立しないことから、場所的利益を考慮する。なお、場所的利益の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みが出来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敷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。	
土壌汚染の可能性の調査	従前の山林を転用して居宅兼歯科診療所の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性を完全に否定することはできないが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 災害リスクに関する情報については、評価人が必要と判断した場合にのみ記載している。当該リスクの有無及びその程度については、各自治体が提供する最新情報を参照する等により、買受希望者において判断する必要がある。</li><li>・ 日光市水道課への聴取では、水道は令和6年11月より休止中とのことである。</li></ul>
---------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年12月15日新築 39年 0年 新築後間もなく増築 39年 0年
仕様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、合板等 床 CFシート、塩ビシート、畳、フローリング等	
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 3階建 現況用途 居宅・診療所 間取り 別添建物間取図のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。 建物内には歯科治療機器や多量の動産が残置されている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物全体に傾きが認められるほか、雨漏りの痕跡、ドアの建付が悪い箇所、壁のひび割れ、床の沈み込み、壁の変色等が確認された。本建物は各所に傷みが見受けられ、修繕して使用するにはかなりの費用を要するものと思料する。</li> <li>・ 屋内で犬を飼育していたことがあるとのことである。</li> <li>・ 本建物3階部分には物置及び小屋裏収納が存在しており、その一部を現況床面積に算入した。なお、当該面積はあくまで概測であるため、正確には建物測量を要する。</li> <li>・ X線診療室があるが、PCBについては不明である。</li> <li>・ 日光市建築住宅課への聴取では、本建物の検査済証は交付されていないとのことである。</li> </ul>	

(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61年12月15日新築 39年 0年
仕様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 サイディング 内壁 ベニヤ等 天井 ボード 床 モルタル	
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 平家建 現況用途 車庫・ボイラー室 間取り 別添建物間取図のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	16,400	0.95	530	0.50	4,129,000

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  
 $17,800\text{円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/108 \doteq 16,400\text{円/m}^2$

◇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：8%補正

イ 個別格差：形状▲2 角地+2 規模▲5

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：0.50・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を採用して減価修正を行い、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	310,000	233.80	0.01	725,000

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：一部概測数量による。

ウ 現 価 率：対象建物の残存価値を考慮して、現価率を0.01と査定した。

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) オ	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キニク
1	90,000	34.78	0.03	94,000

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。

ウ 現 価 率 : 対象建物の残存価値を考慮して、現価率を0.03と査定した。

### 建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	725,000	94,000	819,000

## 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、さらに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	4,129,000	0.10 場所的利益	413,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②サ) 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	4,129,000	-413,000	/	0.70	0.70	1,821,000
2	819,000	+413,000	1.00	0.70	0.70	604,000
一括価格(合計)						2,425,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：医療機器・多量の動産残置▲30

オ 競売市場修正：0.70

## 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：17,800円/㎡  
位 置：下野大沢駅から北東方約300m  
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日  
地 積：436㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：北西側4m市道に接面  
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（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

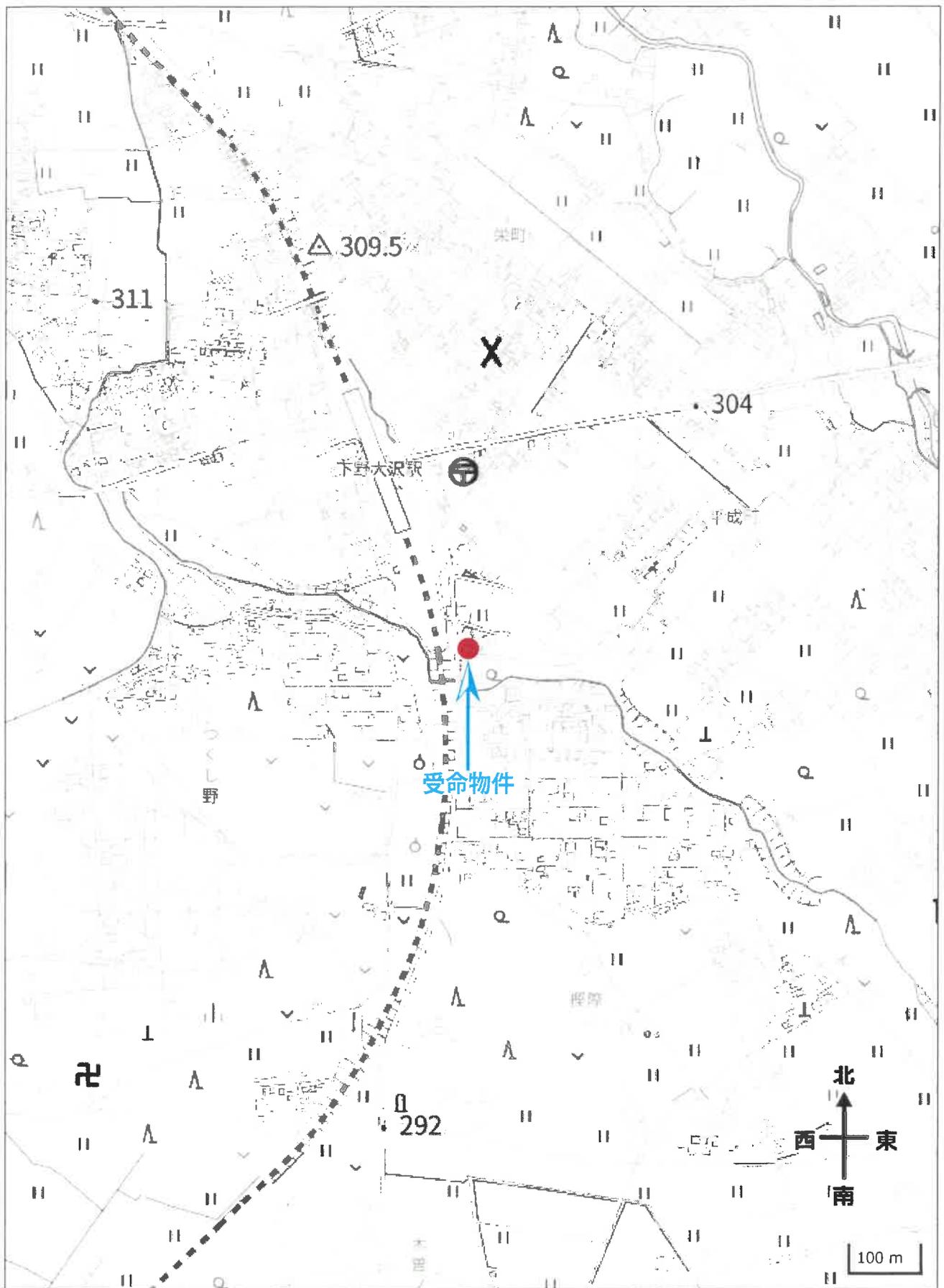
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。  
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額  
である。

## 第7 附属資料

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

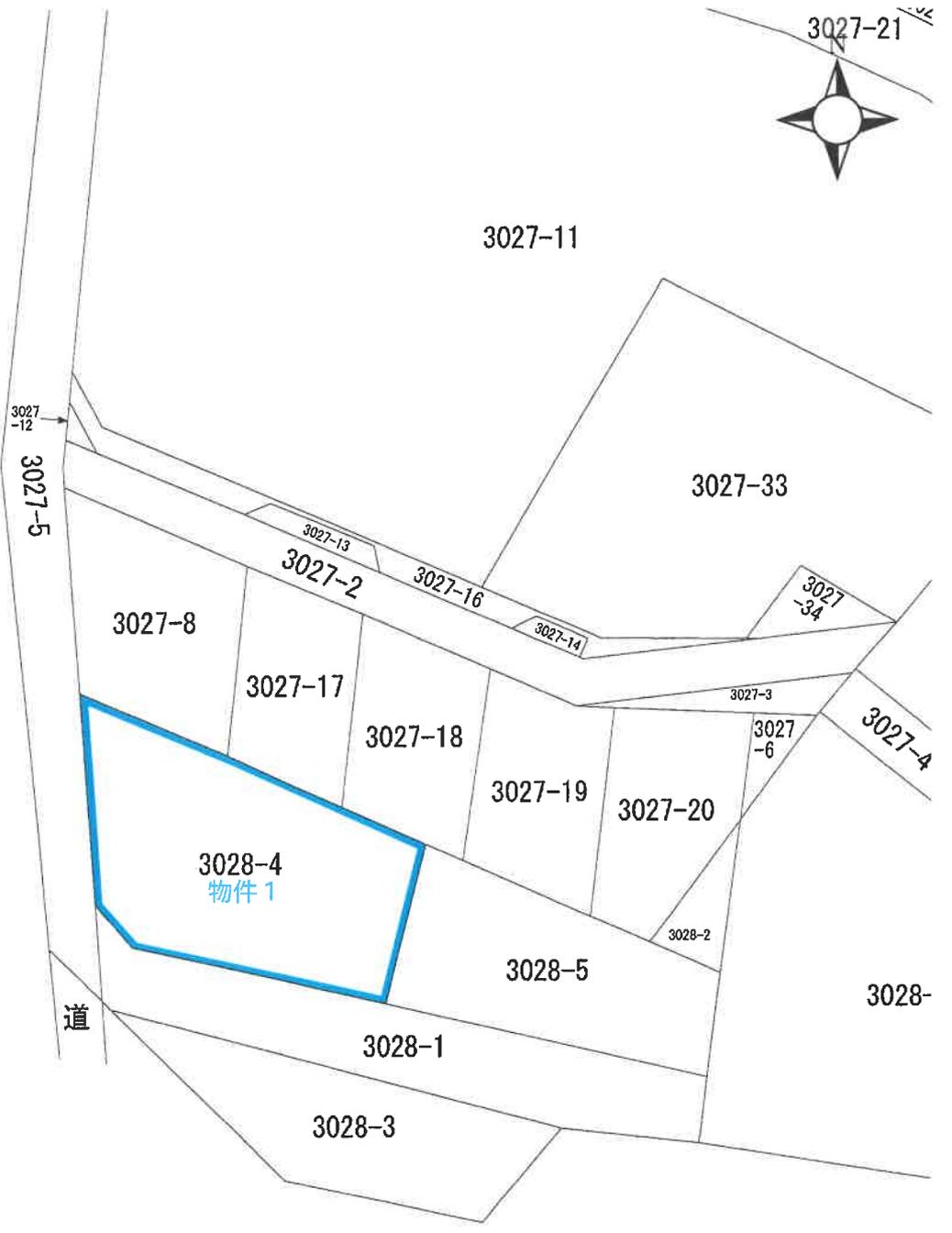
以 上

# 位置図



出典：地理院地図

# 公 図 写



縮尺: 1/600

登記年月日：昭和61年8月25日

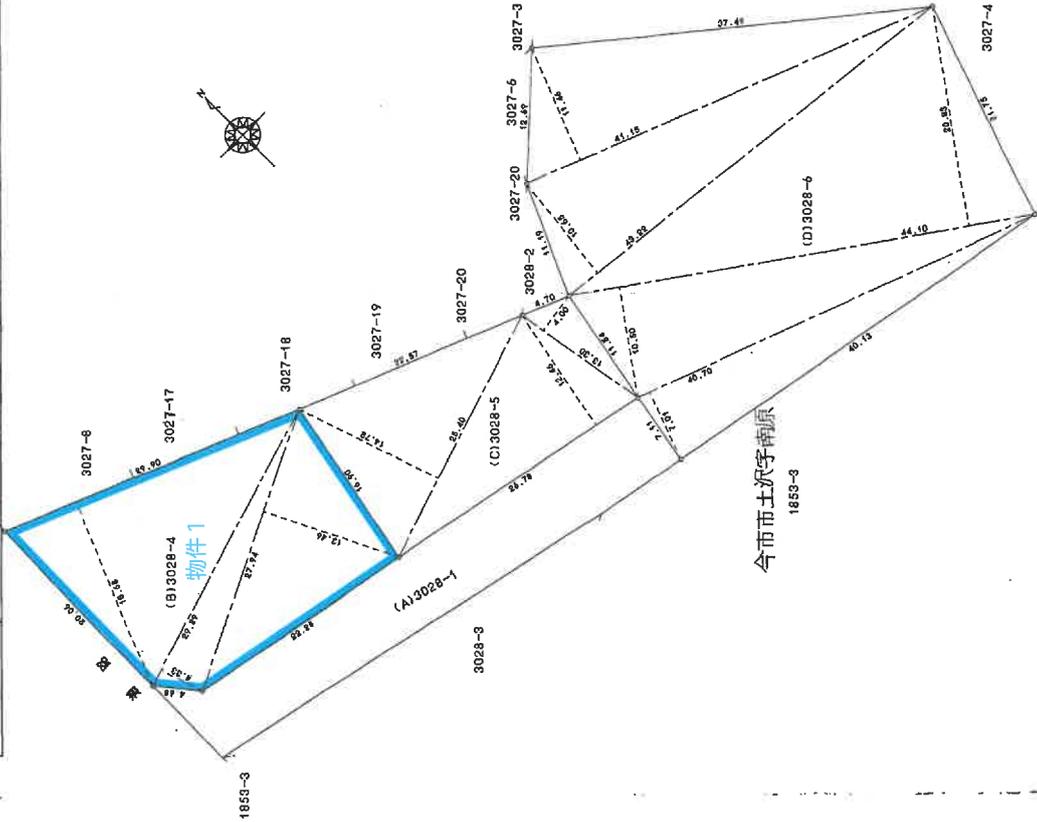
2048106

平成18年3月20日「日光市」に変更(前)3028-1

地積測量図

地番 3028-1 3028-5 3028-6

土地の所在 今市市木和田島字高内



地番 (B) 3028-4			
№	基辺	高さ	積面積
1	29.90	18.69	558.532000
2	29.29	4.33	126.825700
3	27.94	13.46	376.072400
			1061.430100
			530.7150500
			530 m <sup>2</sup>

地番 (C) 3028-5			
№	基辺	高さ	積面積
1	25.40	14.72	373.886000
2	26.78	12.46	333.678800
3	13.80	4.00	55.200000
			760.766600
			380.3834000
			380 m <sup>2</sup>

地番 (D) 3028-6			
№	基辺	高さ	積面積
1	41.15	11.46	471.579000
2	43.22	10.65	460.299000
3	44.10	20.83	918.603000
4	44.10	10.50	463.050000
5	40.70	7.01	285.307000
			2598.832000
			1299.4160000
			1299 m <sup>2</sup>

費地 (A) 3028-1  
 2750.895778-330.71505-380.3834-1299.416-540.381328  
 540 m<sup>2</sup>

縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

製作者 [Redacted]

製作者 (昭和61年8月22日作製)

製作者 (日本土地家屋調査士会連合会)

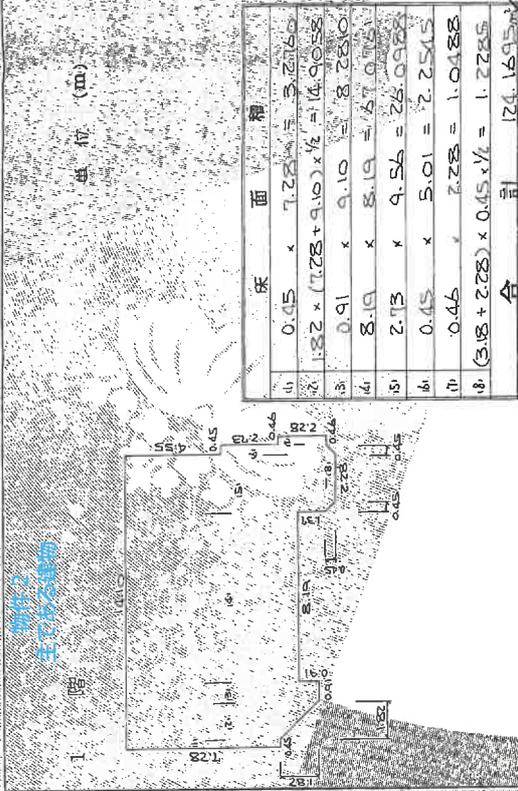
昭和61年8月25日 登記

\*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。  
 (東京都地方事務局日光支庁(管轄))  
 令和7年9月5日 東京法務局北出張所 登記官

登記年月日：昭和62年3月27日

7024402 各階平面図



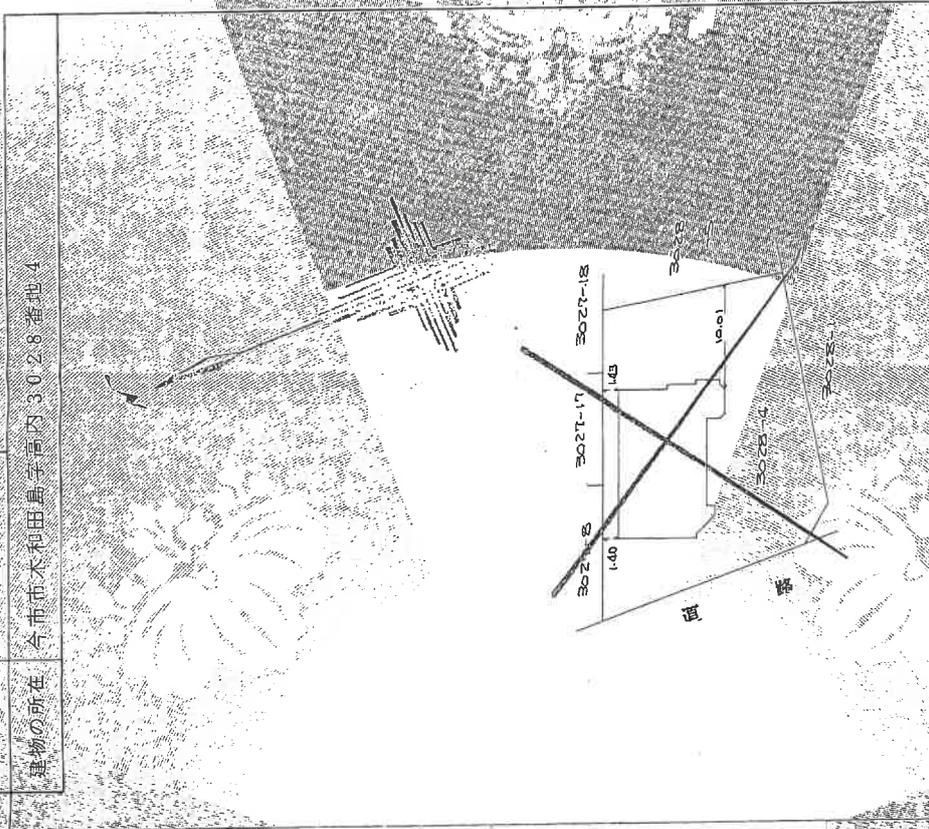
単位 (m)

建築物平面図

平成18年3月20日「日光市」に竣工

家屋番号 3028番4

建物の所在 今市市大和田島子高内3028番地4



単位 (cm) 昭和62年3月27日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/50

(昭和62年3月27日作成)

士 建築士

作製者

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  
 (宇都宮地方事務所日光支店管理)  
 令和7年12月16日 宇都宮地方事務所

登記年月日：平成10年9月14日

7024403

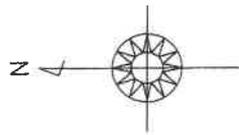
各階平面図

平成18年3月20日「日光市」に変更

家屋番号 3028番4

建物の所在 今市市木和田島字高内3028番地4

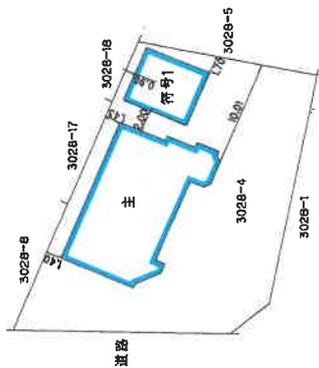
建物図面



物件2  
附属建物符号1



6.37 X 5.46	=	34.7802
		34.7802
床面積		34.78 m <sup>2</sup>



(日 冊 通 12)

(長 冊 納)

作製者

平成10年9月11日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10年9月14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。  
(宇都宮地方法務局日光支局管轄)

令和7年9月5日

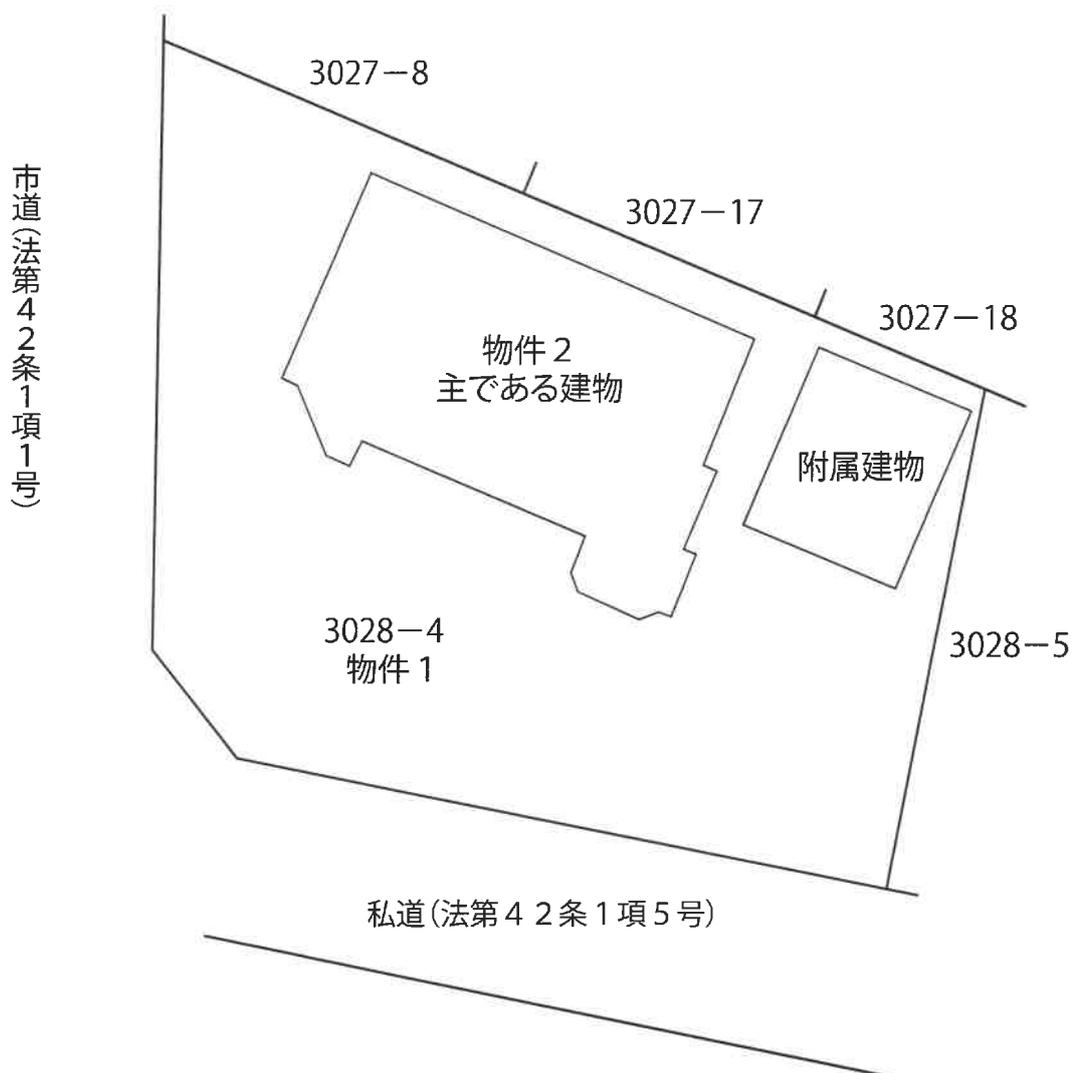
東京法務局北出張所

登記官

請求番号：3-3

\* A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 土地建物位置関係図



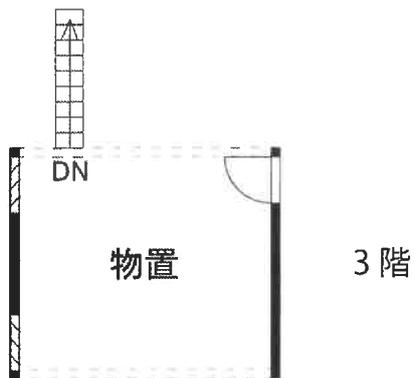
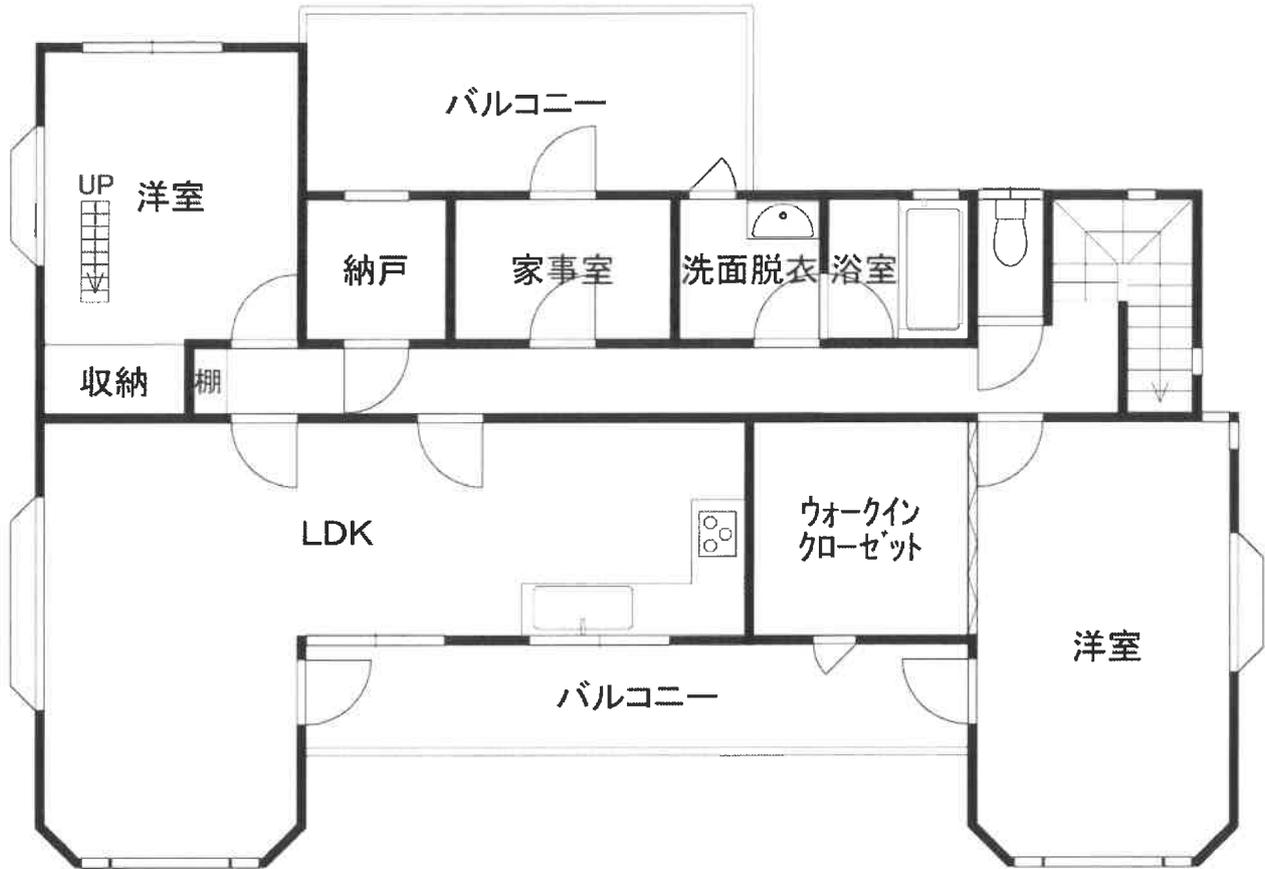
\*本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



# 建物間取図

【物件2主である建物】

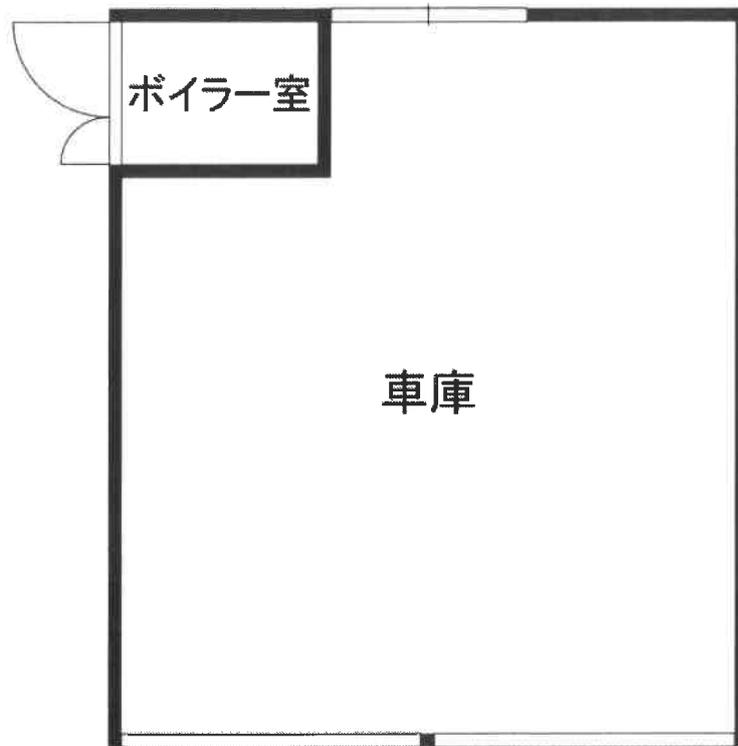
2階



\*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

# 建物間取図

【物件2 附属建物】



\*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