

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   | 真岡市八木岡字北原                                  |
|   | 地 番   | 4 4 9 番 1 1                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 1 . 9 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 真岡市八木岡字北原4 4 9 番地1 1                       |
|   | 家屋 番号 | 4 4 9 番 1 1                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 5 4 . 2 7 平方メートル<br>2階 5 0 . 2 2 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件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   | 真岡市八木岡字北原                        |
|   | 地 番   | 449番11                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 181.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 真岡市八木岡字北原449番地11                 |
|   | 家屋 番号 | 449番11                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル<br>2階 50.22平方メートル |

令和7年(ケ)第151号  
令和8年1月 8日受理  
令和8年2月 6日提出

# 現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 上 野 一 志

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件目録

- |    |      |                                  |
|----|------|----------------------------------|
| 1. | 所在   | 真岡市八木岡字北原                        |
|    | 地番   | 449番11                           |
|    | 地目   | 宅地                               |
|    | 地積   | 181.94平方メートル                     |
| 2. | 所在   | 真岡市八木岡字北原449番地11                 |
|    | 家屋番号 | 449番11                           |
|    | 種類   | 居宅                               |
|    | 構造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|    | 床面積  | 1階 54.27平方メートル<br>2階 50.22平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県真岡市八木岡449番地11														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に東京電力が管理しているものと思われる電柱が存在する														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 本建物はオール電化である														
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
■所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。</li><li>2 本建物は、オール電化で、屋根には後付けでソーラーパネルが設置されています。このソーラーパネルは、ローンを組んでおり、まだ支払いが1年以上残っています。</li><li>3 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありません。</li><li>4 現在、本建物内で犬や猫は飼っていませんが、以前は猫を飼っていました。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 現況及び前記関係人の陳述等から本物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が本建物の敷地として使用し、本建物に所有者が家族と共に居住して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 本建物は、オール電化であり、屋根には太陽光発電システムが設置されている。太陽光発電システムは、後付けでローンの残金があり、所有権留保物件の可能性はある。
- 4 本土地の北側に幅員約3.5mの舗装された道路（建築基準法42条2項に該当。499-2の土地がセットバック部分と思われる。）が、西側に幅員約5.6mの舗装された市道（1772号線）が各接面している。

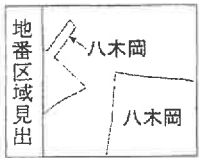
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) 11:40-12:00	物件所在地	全戸不在(通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
8年1月14日(水) 13:00-13:20	真岡市役所税務課 建設課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
8年1月14日(水) 13:25-13:30	宇都宮地方法務局真岡 支局	登記事項要約書入手
8年1月26日(月) 8:30-8:55	物件所在地	所有者の妻と面談、所有者から電話聴取、建物内立入 調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月26日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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**

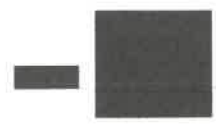
請求部分	所在 真岡市八木岡字北原			地番	449番11		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日 (原図)			補記事項			

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。  
 (宇都宮地方務務局真岡支局管轄)

令和7年11月27日  
 福岡法務局

地図整理番号: M79610  
 (1/1)

登記官

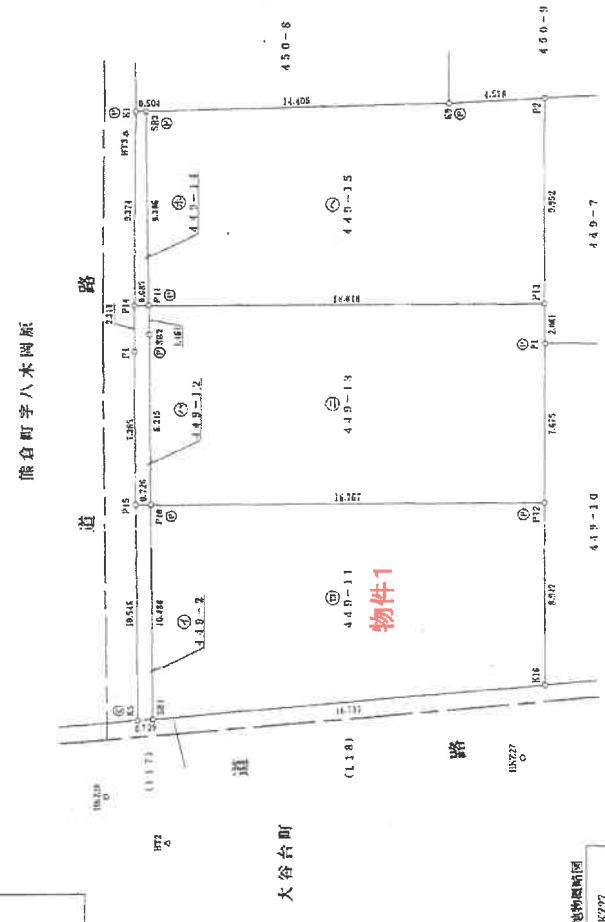
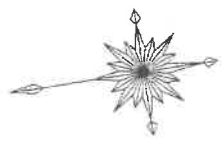


登記年月日：令和2年4月3日

# 地積測量図

地番	449-2-11 ないし -15
土地の所在	真岡市八木園字北原

1/2



形式	境界線の種類
㊦	コンクリート版
㊧	アスファルト版
㊨	金網
㊩	金網

縮尺 1/250

申請人

(令和2年3月11日作成)

作成者

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真岡支庁管轄)  
 令和7年11月27日 福岡法務局

登記官

(7枚目)

登記年月日：令和2年4月3日

# 地積測量図

地番 449-2-11  
ないし 15

土地の所在 真岡市八木岡字北原

2/2

求積表

地番 NO	449-2		Xn・(Yn+1-Yn-1)		備考 金 属 積
	Xn	Yn	Xn	Yn	
K5	518.750	502.229	-5439.612500		
SB1	518.022	503.178	5348.577150		
P10	516.507	512.554	5416.092402		
P15	517.225	512.684	-5340.348195		
合計			-15.291073		
合計面積			7.6455365		㎡
合計地積			7.64		㎡

地番 NO	449-11		Xn・(Yn+1-Yn-1)		備考 金 属 積
	Xn	Yn	Xn	Yn	
SB1	498.917	500.854	-6055.677180		
K16	497.958	508.702	3756.861108		
P12	516.507	522.130	5821.120020		
P10	516.507	512.554	-3886.798668		
合計			-963.855720		
合計面積			181.9488600		㎡
合計地積			181.94		㎡

地番 NO	449-12		Xn・(Yn+1-Yn-1)		備考 金 属 積
	Xn	Yn	Xn	Yn	
P15	517.225	512.664	-3826.436530		
P10	516.507	512.554	4141.669631		
SB2	515.320	520.682	4834.704320		
P11	515.117	522.130	788.946467		
P14	515.785	522.234	-1128.401510		
P4	516.160	519.532	-4039.651209		
合計			-13.962810		
合計面積			6.9814200		㎡
合計地積			6.98		㎡

地番 NO	449-13		Xn・(Yn+1-Yn-1)		備考 金 属 積
	Xn	Yn	Xn	Yn	
P10	516.507	512.554	-5871.763367		
P12	497.958	509.702	2377.831130		
P1	486.782	517.280	4781.318688		
P13	496.486	519.286	2403.488408		
P11	518.117	522.130	729.520789		
SB2	515.320	520.682	-4934.704320		
合計			-363.898672		
合計面積			181.9483360		㎡
合計地積			181.94		㎡

地番 NO	449-14		Xn・(Yn+1-Yn-1)		備考 金 属 積
	Xn	Yn	Xn	Yn	
P14	515.795	522.284	-4828.356995		
P11	513.117	522.130	4734.955164		
SB3	513.815	531.426	4809.622215		
K1	514.316	531.491	-4727.592872		
合計			-11.119888		
合計面積			5.5899940		㎡
合計地積			5.58		㎡

地番 NO	449-15		Xn・(Yn+1-Yn-1)		備考 金 属 積
	Xn	Yn	Xn	Yn	
P11	515.117	522.130	-6283.822720		
P12	496.486	519.286	3462.010824		
P2	484.576	529.103	5039.242752		
R9	499.531	529.568	1160.410513		
SB3	513.815	531.426	-3821.745970		
合計			-868.914601		
合計面積			181.9873065		㎡
合計地積			181.95		㎡

総面積 566.0624470 ㎡

座標表

点	名	X座標	Y座標	備 考
HK227		500.921	197.993	マシホ一分割地
HK228		520.828	498.831	マシホ一分割地
HT2		518.274	486.203	金属積
HT3		514.908	530.518	金属積

測量者 佐藤敏博  
測量年月日 令和2年1月23日

作成者

申請人

縮尺 1/

(令和2年3月11日作成)

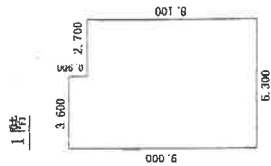
登記年月日：令和2年5月19日

建物図面

家屋番号 449番11

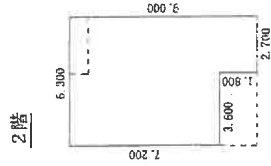
建物の所在 真岡市八木岡字北原449番地11

各階平面図



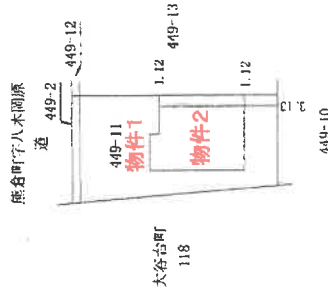
求積表

3,600 × 0,900 =	3,240,000
6,300 × 8,100 =	51,030,000
計	54,270,000
床面積	54.27 m <sup>2</sup>



求積表

6,300 × 7,200 =	45,360,000
2,700 × 1,800 =	4,860,000
計	50,220,000
床面積	50.22 m <sup>2</sup>



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。

(宇都宮地方裁判所真岡支部管轄)

令和7年11月27日 真岡法務局

登記号

(9枚目)

作成者

5月13日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

縮尺: 1/1000

所在: 八木岡(3170): 449-11/

利用にあたっての注意

この写しは真岡市の参考資料として備付けた地番図の写です。したがって、地番図と実地が相違している場合がありますので、境界線(は境線)の都合、位置、所在の確認などの際には、この点をご注意のうえご利用ください。



この写しは真岡市の参考資料の写しである

真税証第 1065 号

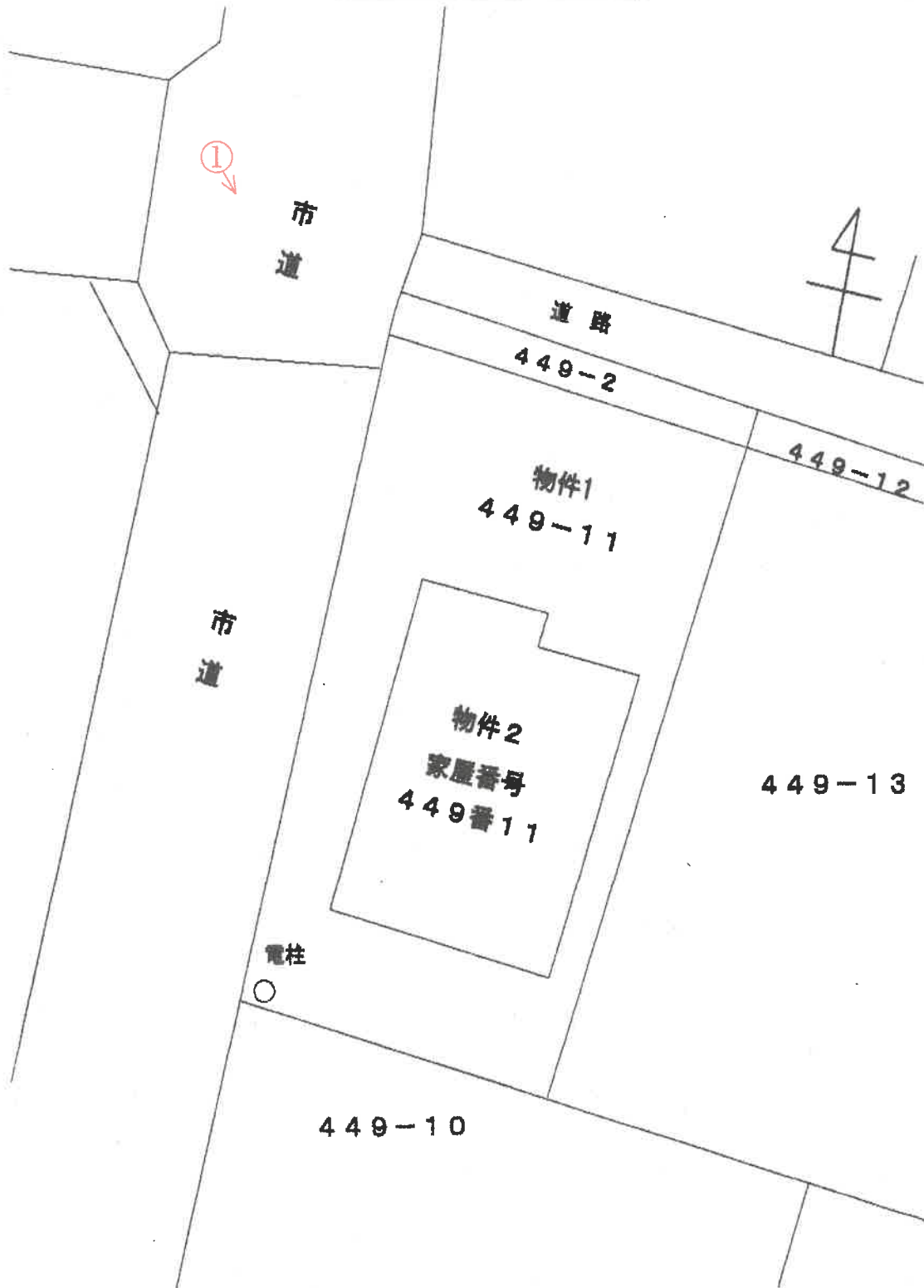
2026年1月14日

栃木県真岡市長

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

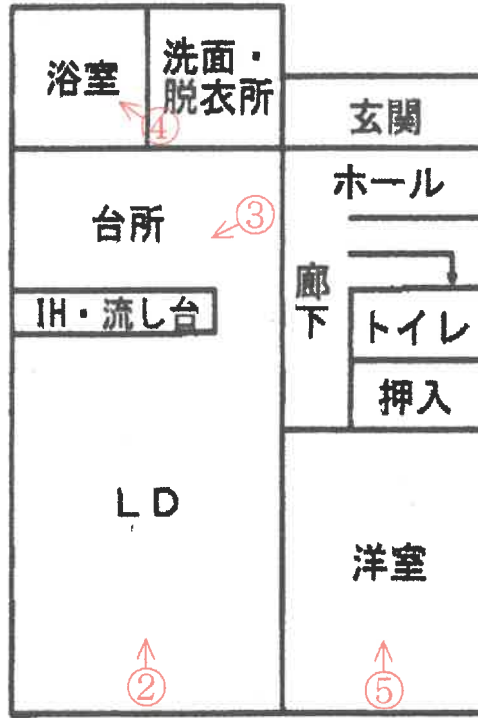


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

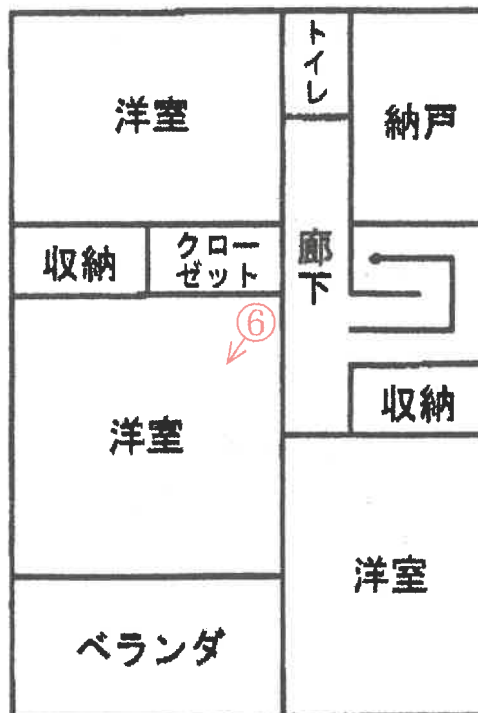
# 間取図

←○写真撮影位置・方向

## 1階



## 2階



(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

①



外観

②



リビング・ダイニング

③



キッチン

④



浴室

⑤



洋室

⑥



洋室

第 26004号  
令和 7年 (ケ) 第 151号  
令和 7年12月24日 受 命  
令和 8年 1月26日 現地調査  
令和 8年 2月 9日 評 価  
令和 8年 2月10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 9, 8 7 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 0 2 7, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7, 8 4 7, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2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 地目 地積	真岡市八木岡字北原 449番11 宅地 181.94㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	真岡市八木岡字北原449番 地11 449番11 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 54.27㎡ 2階 50.22㎡	

#### 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	真岡線「真岡駅」南西方約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、街区が雑然とした住宅地域である。当該地域は、土地区画整理事業が完了した大谷台町地区に隣接しているが、開発から取り残され、地域内には農地も見られる状況にある。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし
画地条件	物件1 地積：181.94㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約10.5m 奥行：約19m 形状：ほぼ長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	西約5.6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北約3.5m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2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、東側戸建住宅、西側道路を挟んで戸建住宅、南側戸建住宅、北側道路を挟んで農地。	
供給処理施設	物件1 上水道：あり 都市ガス：前面道路に本管あり 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、通常の費用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、宅地以前は農地であったと推定される。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・北側道路は、セットバック済みである。</li><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ついてのみ記載している。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>・対象物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「大谷Ⅱ遺跡」内にあるため、現状変更については確認調査を行う必要があり、文化財保護法第93条の届け出が必要である。（担当課：真岡市文化課）</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	令和2年4月16日新築 約6年 約19年
仕様	構造 木造 屋根 ルーフイングぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス 天井 クロス 床 フローリング タタミ 設備 太陽光発電 その他 オール電化	
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	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に室内でペットを飼育していたことがある。</li> <li>・屋根に太陽光発電システムが設置されており、ローンが残っている。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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	25,800	1.03	181.94	0.98		0.97	4,596,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 真岡-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $29,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 25,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+15

イ 個別格差：角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

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：文化財包蔵地▲3

#### ② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	200,000	104.49		0.53	1.00	11,076,000

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6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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19年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.53

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	4,596,000	0.30	法定地上権	1,379,000

### 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	4,596,000	-1,379,000		0.90	0.70	2,027,000
2	11,076,000	+1,379,000	1.00	0.90	0.70	7,847,000
一括価格 (合計)						9,874,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 物件2 0.90 物件1 ローン残債▲10 物件2 ローン残債▲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 真岡-7

所 在：真岡市熊倉町字大谷3401番6

地 目：宅地

価 格：29,700円/㎡

位 置：真岡駅南西方1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北西市道4m

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

1 対象物件位置図（地理院地図）

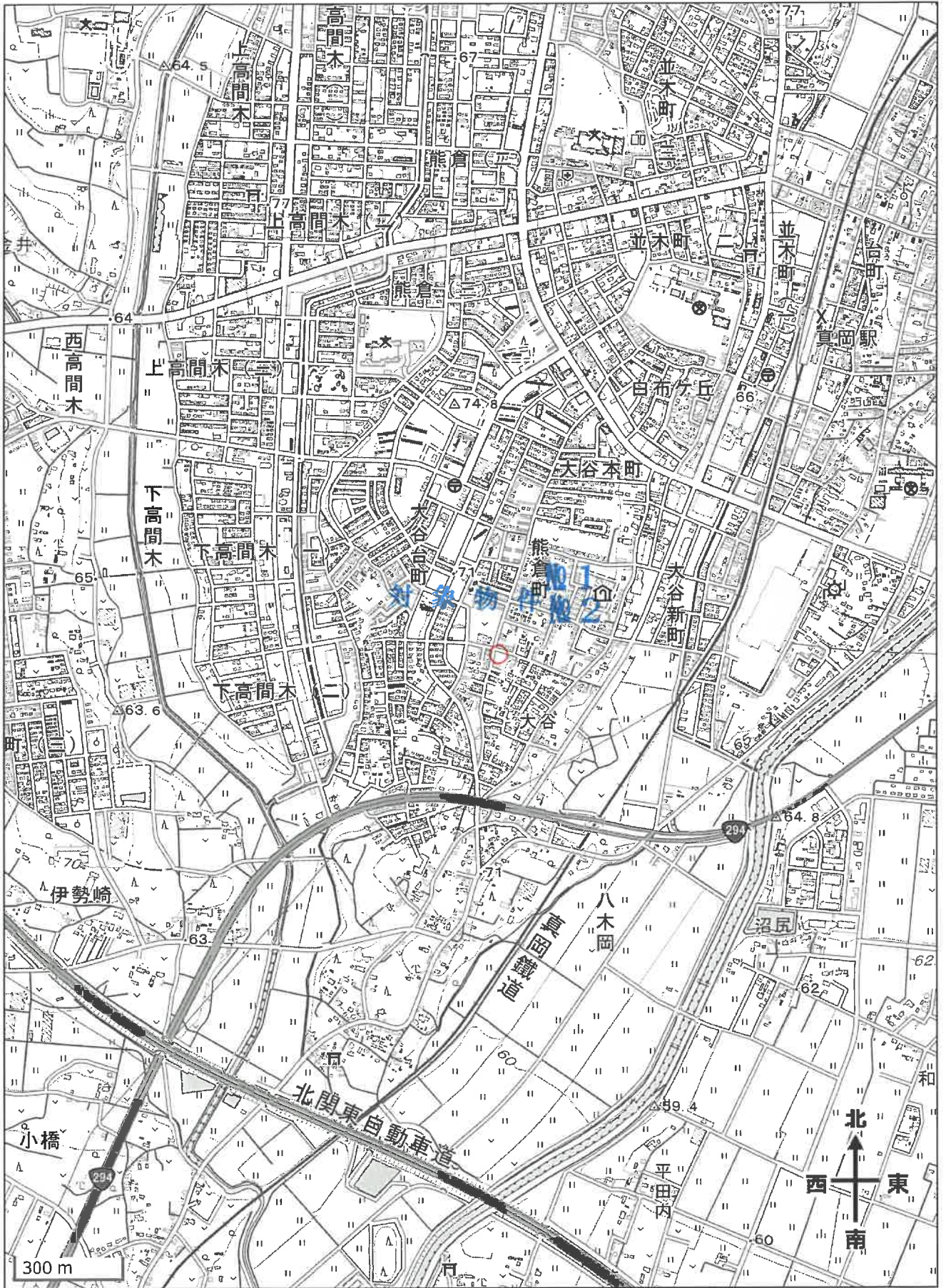
2 公図写

3 建物図面写

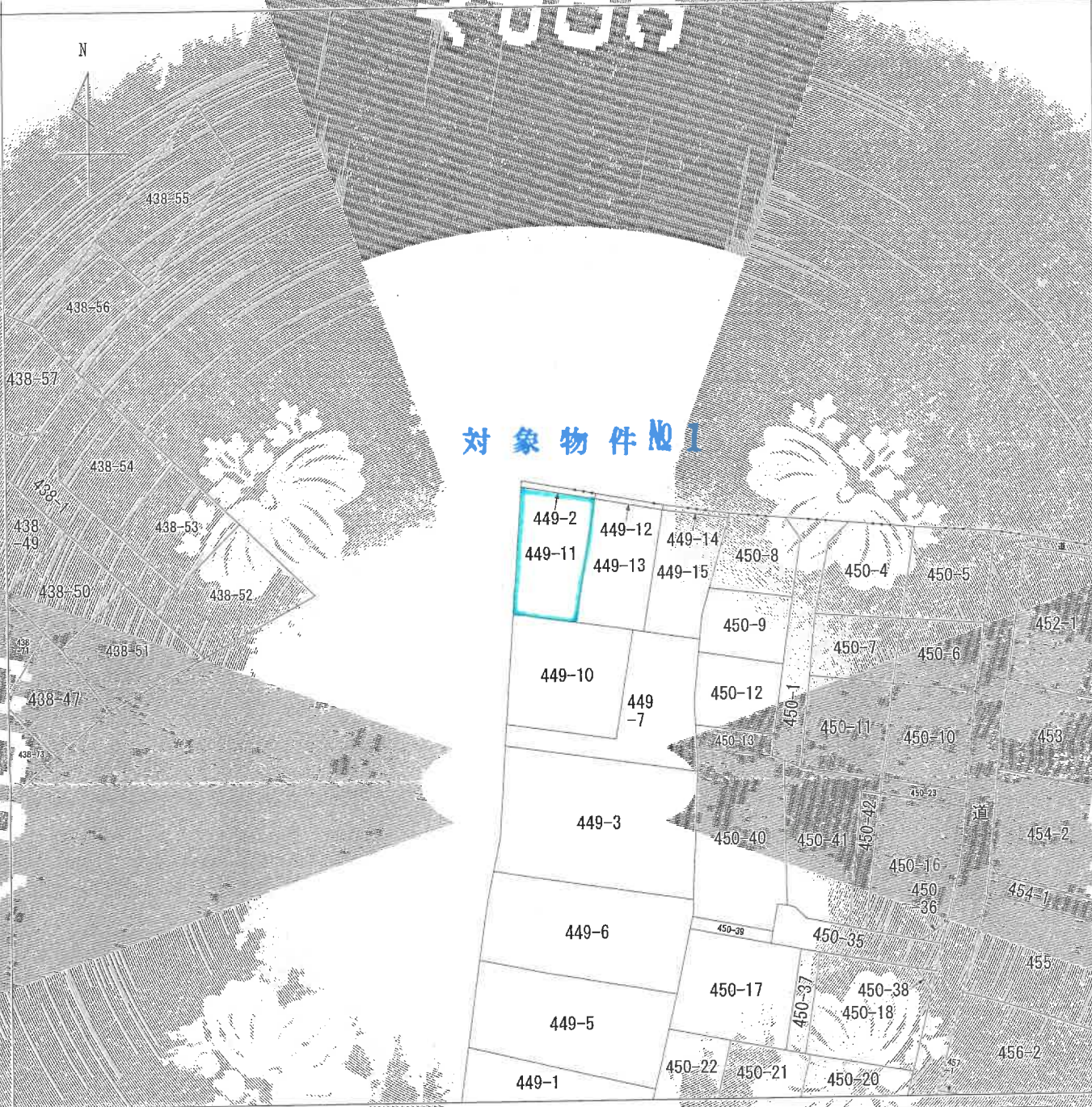
4 土地建物位置関係図

5 建物間取図

以 上



北原



対象物件No.1

(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	真岡市八木岡字北原		地番	449番11
出縮	1/600	精度区分	座標系 座番 記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	
				種類	旧土地台帳附属地図

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。

登記年月日：令和2年5月19日

各階平面図

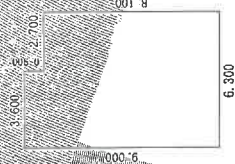
受理番号 449番11

建物の所在 真岡市八木岡字北原449番地11

建物図面図  
各階平面図

対象物件№2

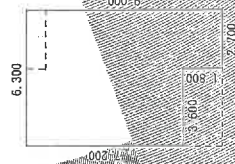
1階



求積表

3,600 X 0,900 =	3,240,000
6,300 X 8,100 =	51,030,000
計	54,270,000
床面積	54.27㎡

2階



求積表

6,300 X 7,200 =	45,360,000
2,700 X 1,800 =	4,860,000
計	50,220,000
床面積	50.22㎡

対象物件№2

真岡市八木岡

連 449-2

449-11

449-12

449-13

1.12

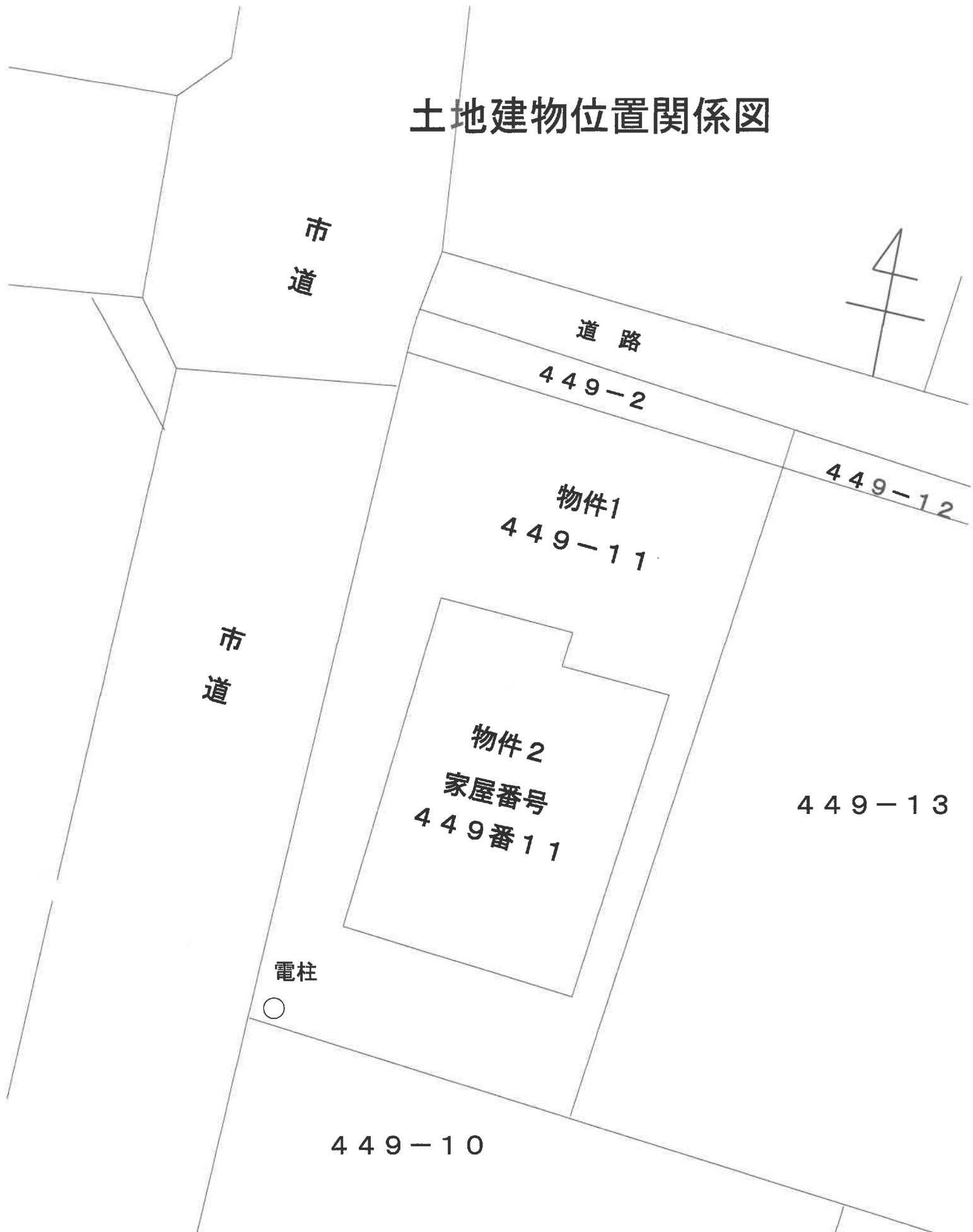
1.12

449-10

大谷台町  
118

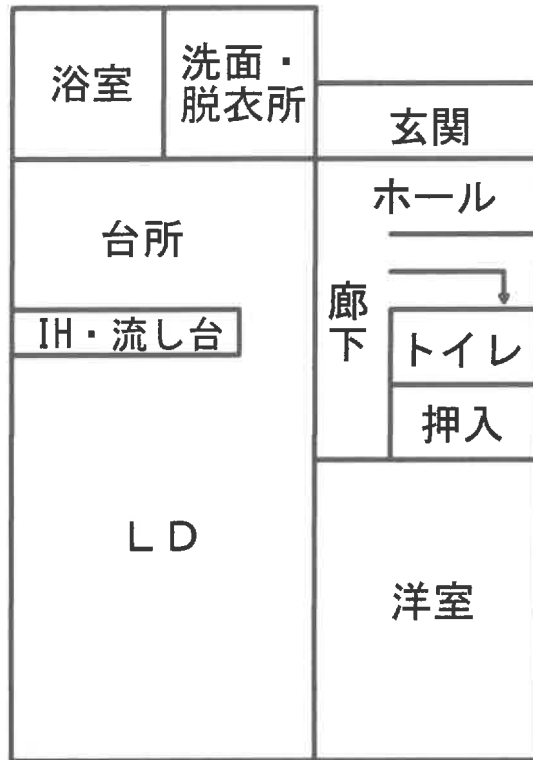
この図面は縮小されています

# 土地建物位置関係図

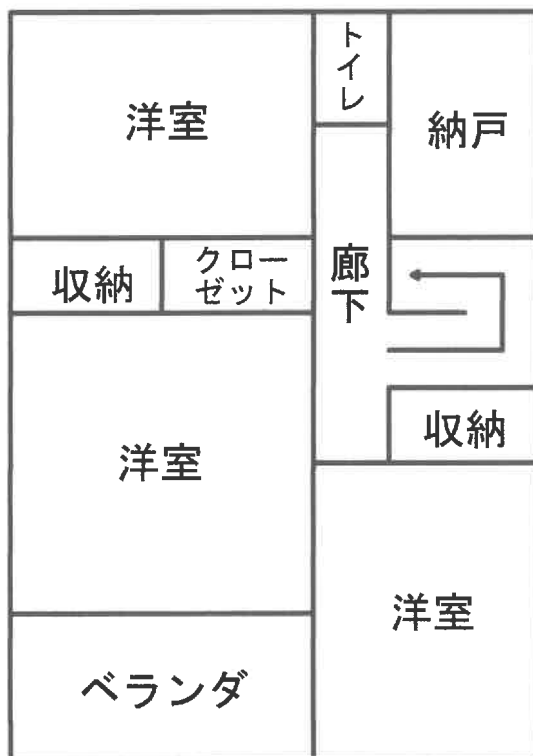


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

## 1階平面図



## 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