

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月10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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20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 | 小山市東城南五丁目 |
| | 地 番 | 16番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市東城南五丁目 |
| | 地 番 | 16番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.29平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 私道 |
| 3 | 所 在 | 小山市東城南五丁目16番地18 |
| | 家屋 番号 | 16番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 48.85平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番16番19）への通行のため無償で利用されている。

売却対象外の土地（地番16番22，16番24）と一体として利用されている。

《 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 | 小山市東城南五丁目 |
| | 地 番 | 16番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市東城南五丁目 |
| | 地 番 | 16番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.29平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 私道 |
| 3 | 所 在 | 小山市東城南五丁目16番地18 |
| | 家屋 番号 | 16番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 48.85平方メートル |

令和7年(ケ)第128号
令和7年12月11日受理
令和8年2月20日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官 森 公彦

(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 | 小山市東城南五丁目 |
| | 地 番 | 16番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市東城南五丁目 |
| | 地 番 | 16番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小山市東城南五丁目16番地18 |
| | 家屋 番号 | 16番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 48.85平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県小山市東城南五丁目16番地18
土 地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 物件1は、上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。物件2は、私道として通行の用に供されている。
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	本土地上に簡易物置及び所有者不明の自動車がある
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(<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 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空き家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 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
■隣地(16-19)所有者	本件所有者とは、金銭含め、何の取り決めもなく、物件2土地を通行のために利用しています。

(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

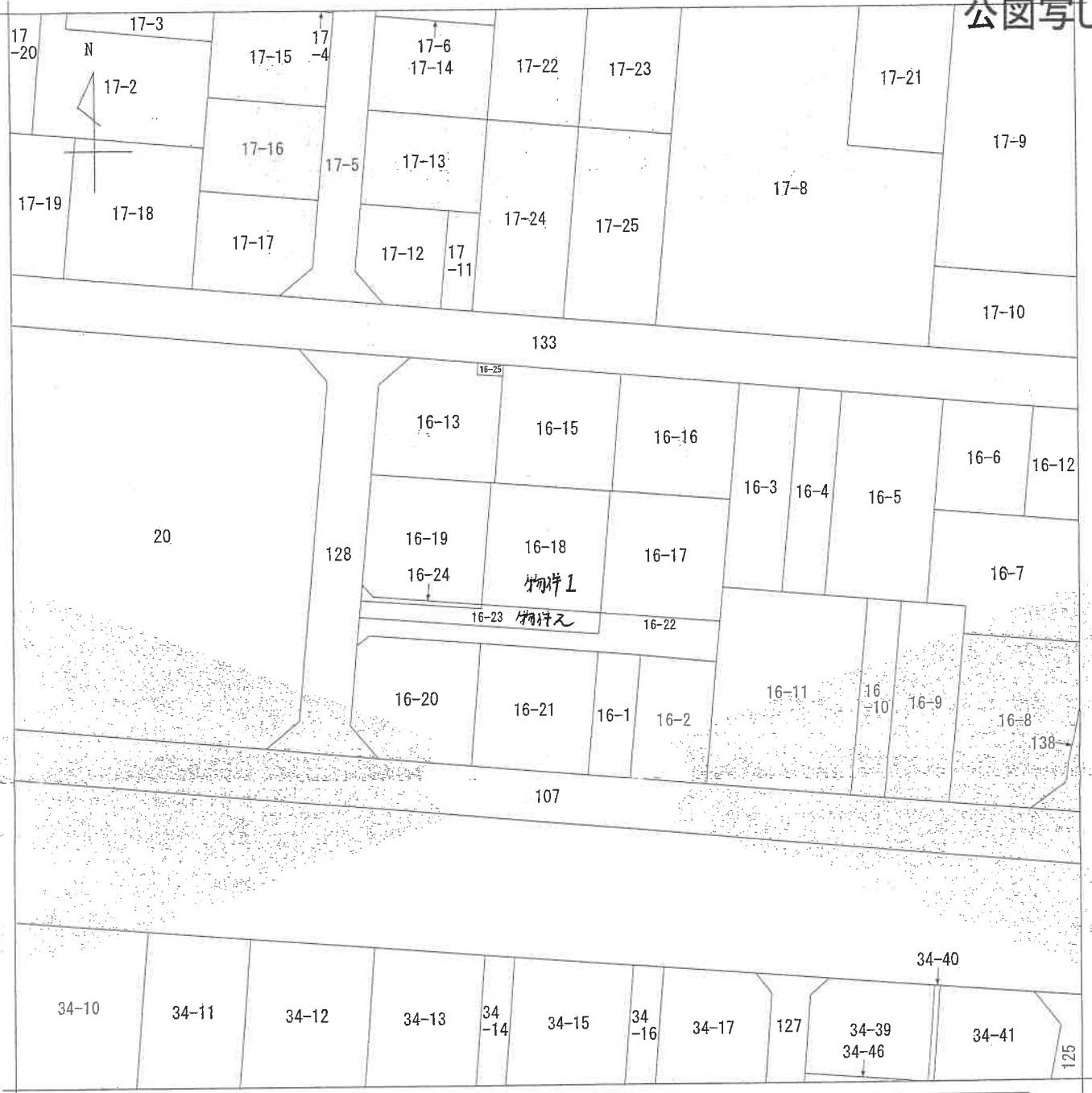
- 1 物件所在地に臨んだところ、全戸不在であったので連絡文書をポストに投函したが、回答がなかった。また、所有者の連絡先を債権者に確認し架電したが、折り返しの連絡もなかった。そこで、立会人を立ち合わせ、解錠技術者によって解錠し建物内に立ち入ったところ、所有者宛の郵便物があり、同人のものと思われる動産類はあったが、同人が日常的に生活し、居住している様子は見受けられなかった。よって、本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が空き家として管理占有しているものと認めた。
- 2 物件1土地上に簡易物置(動産)及び所有者不明の自動車がある。
- 3 物件3はオール電化住宅だと思われる。また、屋根にソーラーパネルがあるが、所有権留保か否かは不明である。
- 4 物件2土地は、目的外各土地(16番22及び同番24)と共に、私道として通行の用に供されている。そして、物件2土地の西側には、幅員約6mの舗装市道(市道3537号線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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22日(月) 11:20-11:30	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため催告書をポストに投函
R7年12月22日(月) 12:40-13:00	小山市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R7年12月22日(月) 16:25-16:35	宇都宮地方法務局	物件2南側接面道路の全部事項証明書を取得
R8年1月15日(木)	当庁	債権者担当者に所有者の連絡先を確認 所有者に架電するも不通
R8年1月29日(木) 9:50-10:15	物件所在地	物件に立入調査 屋内写真撮影、評価人同行
R8年2月18日(水) 15:20-15:40	宇都宮地方法務局	隣地の全部事項証明書取得
R8年2月19日(木) 12:50-13:00	物件所在地	隣地(16番19)所有者と物件2の利用状況につき 面談
<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8年1月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人立会いのもと、解錠技術者により解錠し、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

公図写し



地番区域見出
東城南5丁目

A 東城南5丁目

請求分	所在	小山市東城南五丁目			地番	16番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年3月8日			備付年月日(原図)	平成9年3月10日		補記事項		

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。

(宇都宮地方務局小山出張所管轄)

令和7年11月11日

福島地方務局

請求番号: 12-1

登記官

(1/1)

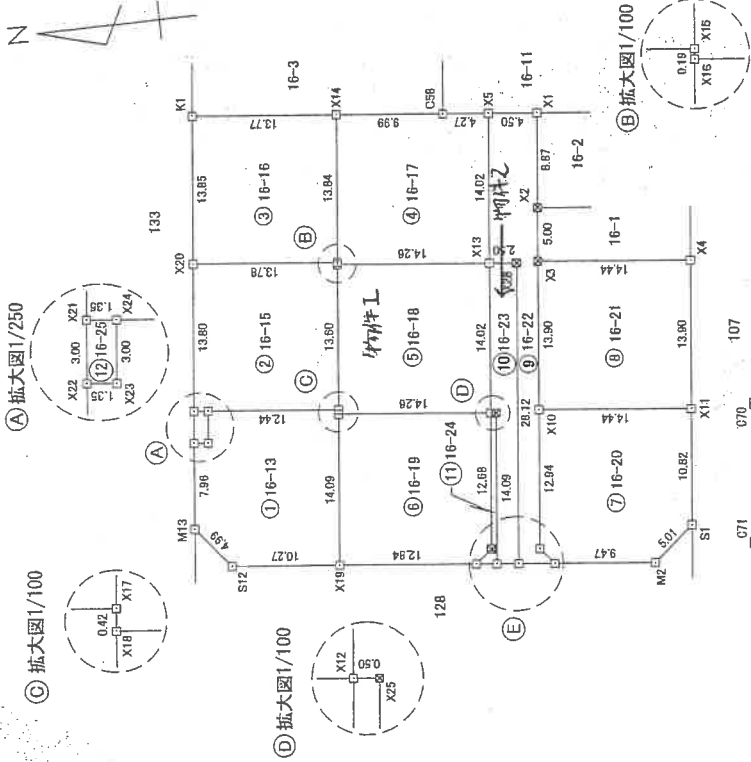
(6枚目)

地積測量図写し

地積測量図

番 16-13、16-15 ~ 16-25
地 小山市東城南五丁目

土地の所在



求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
① 16-13				
M13	523.952	509.677	12.007	6291.091864
X22	522.150	517.440	7.469	3894.716850
X23	520.634	517.136	2.619	1364.064246
X24	520.156	520.059	0.120	-62.418170
X17	508.028	517.256	-3.213	-1632.233954
X18	508.122	516.846	-14.141	-7185.365202
X19	511.256	503.115	-11.413	-5835.421248
S12	521.310	505.433	6.592	3420.835220
合計				380.659266
合計面積				190.0256430
合計地積				190.02

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
② 16-15				
X24	520.156	520.059	3.107	1616.124692
X21	521.472	520.363	13.747	7168.675584
X20	518.352	533.806	10.339	5359.241328
X15	504.920	530.702	-3.293	-1662.701560
X16	504.964	530.513	-13.446	-6769.745944
X17	508.028	517.256	-10.454	-5310.924712
合計				390.668388
合計面積				190.3346840
合計地積				190.33

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
③ 16-15				
X20	516.352	533.806	16.600	8604.643200
K1	515.220	547.302	10.391	5348.498920
X14	501.803	544.187	-16.600	-8329.929900
X15	504.920	530.702	-10.381	-5241.574520
合計				381.637700
合計面積				190.8189500
合計地積				190.81

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
④ 16-17				
X14	501.803	544.187	11.226	5633.246476
C58	492.071	541.928	-3.223	-1595.944933
X5	487.910	540.964	-14.627	-7106.595970
X13	491.068	527.301	-10.451	-5182.151668
X16	504.964	530.513	3.401	1717.382564
X15	504.920	530.702	13.674	6904.276890
合計				400.143051
合計面積				200.0715255
合計地積				200.07

恒久的地物

点名	X座標	Y座標	備考
C70	469.778	508.695	コンクリート杭
C71	472.699	496.076	コンクリート杭

測地系	任意座標
測地系	任意座標
測量年月日	平成28年1月12日
縮尺係数	金 属 尺
測量方法	トランシット測量

境界線の種別	種別	種別	種別
コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭
メス	メス	メス	メス
金 属 尺	金 属 尺	金 属 尺	金 属 尺
金 属 尺	金 属 尺	金 属 尺	金 属 尺

申請人

作成者

縮尺 1/500

1/2

登記年月日：平成28年2月12日

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。
(宇都宮地方務局小山出張所管轄)
令和7年11月11日 福島地方務局

登記官

(7枚目)

1/2

請求番号：12-3

地積測量図写し

地積測量図

番 16-13、16-15 ~ 16-25
土地の所在 小山市東城南五丁目

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X18 to X12.

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X19 to X7.

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X8 to X2.

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X10 to X11.

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X5 to X13.

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X13 to X12.

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X12 to X6.

Table with 5 columns: No, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1). Rows X22 to X23.

資料1

資料2

2/2

申請人 縮尺 1/ 作成者 (2/2)

登記年月日：平成28年2月12日

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。(宇都宮地方務局 小山出張所 所管)

令和7年11月11日 福島地方務局 登記官

(8枚田)

建物図面・各階平面図写し

建物図面
各階平面図

家屋番号 16-18

建物の所在 小山市東城南五丁目16番地18

物件3



求積表

㊸	2.730 x 4.550	=	12.421500
㊹	3.640 x 6.825	=	24.843000
㊺	4.550 x 6.370	=	28.983500
計			66.248000

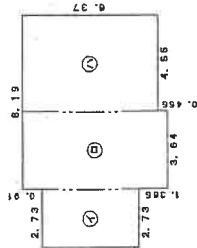
床面積 66.24 m²

求積表

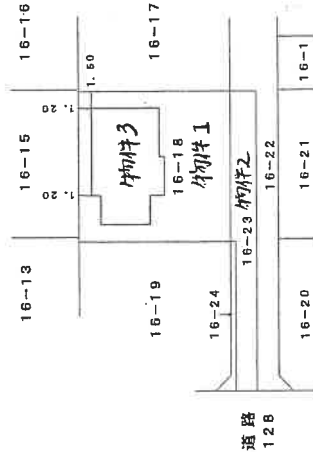
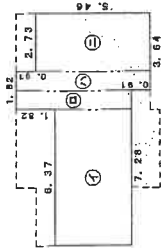
㊻	6.370 x 3.640	=	23.186800
㊼	0.910 x 5.460	=	4.986600
㊽	0.910 x 6.370	=	5.798700
㊾	2.730 x 5.460	=	14.905800
計			48.877900

床面積 48.88 m²

1階



2階



No. 1600484

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成28年12月14日

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。

(宇都宮地方務局 小山出張所管轄)

令和7年11月11日

福島地方務局

登記官

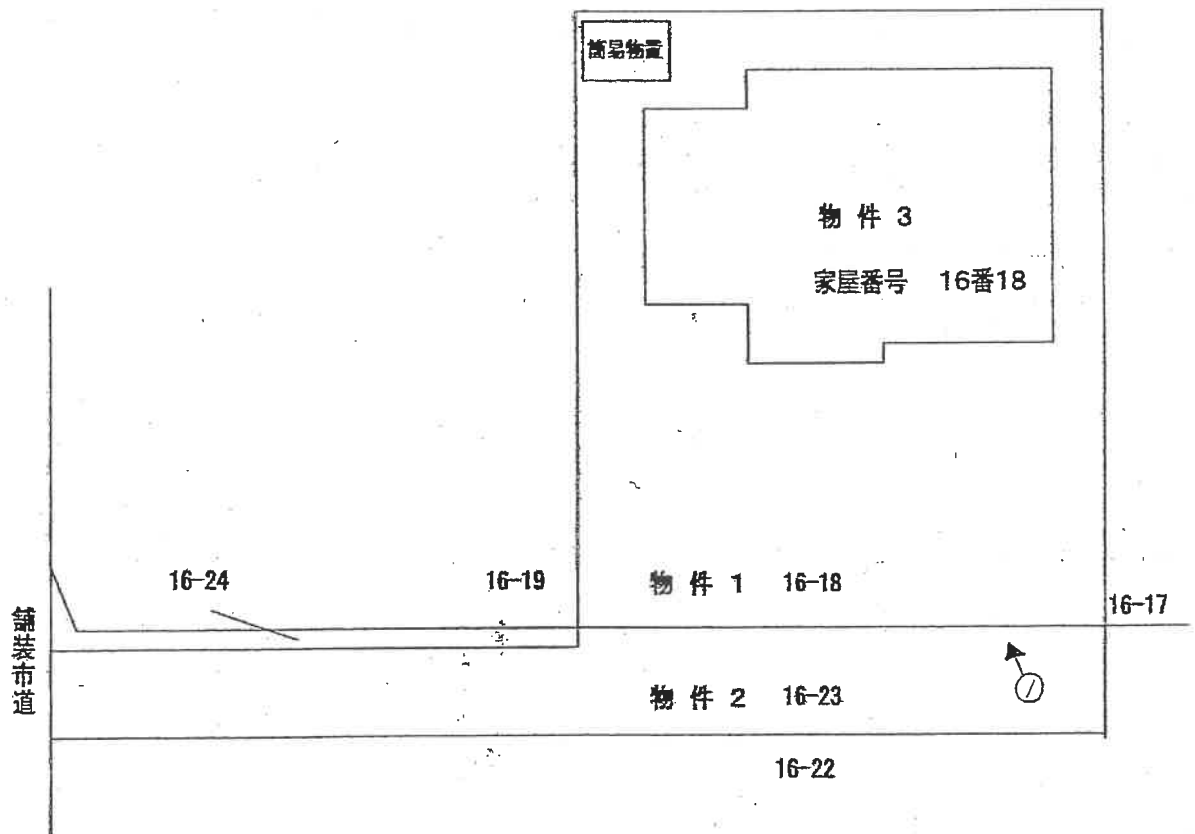
(10枚目)

請求番号：12-2

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。

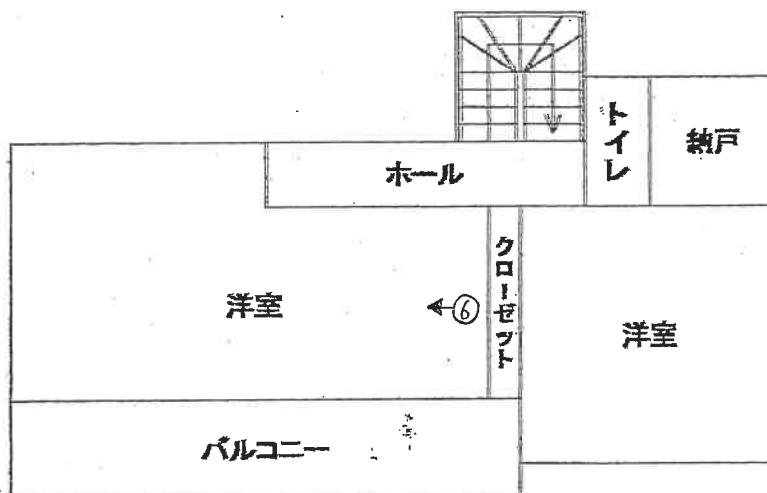
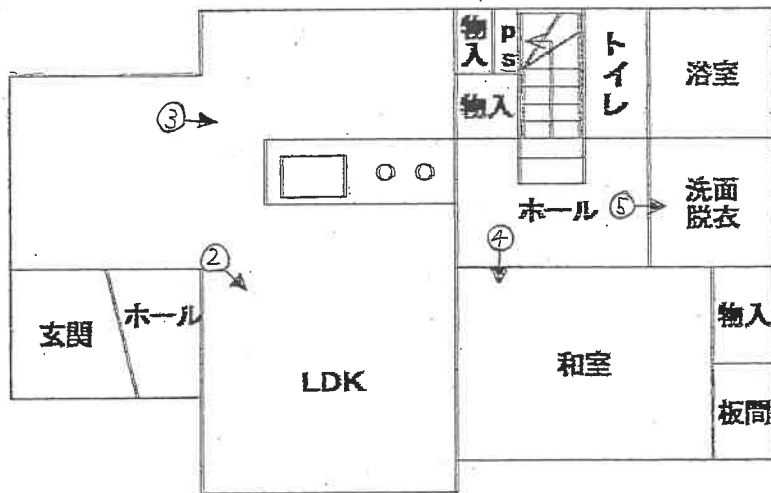


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



(14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 1 2 8 号
令和 7年11月20日 受 命
令和 8年 1月29日 現地調査
令和 8年 2月20日 評 価
令和 8年 2月24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 12,984,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,537,000円
物件2 (土地)	金 266,000円
物件3 (建物)	金 8,181,000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 地積	在番目積 小山市東城南五丁目 16番18 宅地 200.05m ²	同左
2	所在地 地積	在番目積 小山市東城南五丁目 16番23 宅地 63.29m ²	私道
3	所 家屋番号 種 構 床面積	在 小山市東城南五丁目16番地 18 16番18 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 66.24m ² 2階 48.85m ² 延床面積 115.09m 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	J R宇都宮線「小山」駅南東方直線距離約2600m おーバス城南循環線（左回り）「西坪公園東」停留所南西方直線距離約140m	
付近の状況	対象物件の近隣地域は、小山駅南東方の区画整理済みの街区の整然とした住宅地域である。 当該近隣は、小山市役所出張所や城南公園、西坪公園にも近い住環境の良い地域であり、ケイヨーデイツーやマルエツ小山店、マツモトキヨシ小山東城南店などの商業施設にも近く、利便性の高い地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし
画地条件	物件1, 2 地積 : 約263.34㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14.0m 奥行 : 約14.3m 形状 : 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 : 中間画地 （物件2は私道部分であるため、形状、間口、奥行は物件1についてのものである。）	
接面道路の状況	西約6.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 物件2を通して西側で市道3537号線と約2m接している。	
土地の利用状況等	・物件1は、物件3の建物の敷地として利用されている。 ・物件2は、16番22及び16番24の土地と共に、西側の市道に通じる私道となっていて、隣接する住民にも無償で利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり（（注）のとおり） 都市ガス : なし（引込可） 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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・対象物件の周辺の地域は、城南第二土地区画整理事業が行われた地域であり、この土地区画整理事業は、昭和48年から平成9年にかけて施行されたもので、施行区域面積は、約258.84ha、換地処分は平成9年3月7日、公共減歩率は、約23.37%とのことである。 ・間口、奥行については、物件1に関するもので、地積測量図によった。 ・上水道は、南側の私道に75mmのDCIP管の本管が入っており、そこから、20mmで取り出しており、メーターは20mmを使用している。 ・下水道は、南側の私道に200mmの陶管の本管が入っており、敷地内に公共汚水マスの引き込みをしている。 ・都市ガスは、西側市道に75mmのPP管の本管が入っており、工事を行えば引き込みすることはできる。 ・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	物件3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成28年 5月20日新築 経過年数 10年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造 木造スレートぶき2階建 屋 根 スレートぶき 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 66.24㎡ 2階 48.85㎡ 計 115.09㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	・オール電化の住宅で、屋根に太陽光発電パネルがあるが、この代金のローンは未払いで残っているかどうかは不明である。 所有権が留保されているか等についても不明であり、買受人と関係者との調整が必要になる可能性があることに留意が必要である。 評価においては、太陽光パネルは含まれてはいない。

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	標準面地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性修正 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	60,000	1.00	200.05	0.90	1.00	10,803,000
2	60,000	0.10	63.29		1.00	380,000

ア 標準面地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準面地価格
 $58,900\text{円}/\text{㎡} \times 101.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 60,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率2.80%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：物件2 私道となっている▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	160,000	115.09	0.40	1.00	7,366,000

ア 再調達原価：160,000円/㎡

イ 現況延床面積：115.09㎡

ウ 現価率

経過年数10年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数20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20年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価40%) = 0.40

エ 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

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	10,803,000	0.40	法定地上権	4,321,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。

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	10,803,000	-4,321,000		1.00	0.70	4,537,000
2	380,000			1.00	0.70	266,000
3	7,366,000	+4,321,000	1.00	1.00	0.70	8,181,000
一括価格 (合計)						12,984,000

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：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 小山(県)-7

所 在：小山市東城南5丁目31番38外

地 目：宅地

価 格：58,900円/㎡ (対前年変動率 2.80%)

位 置：小山駅 3400m (道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：247㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：西 6m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%, 容積率80%)

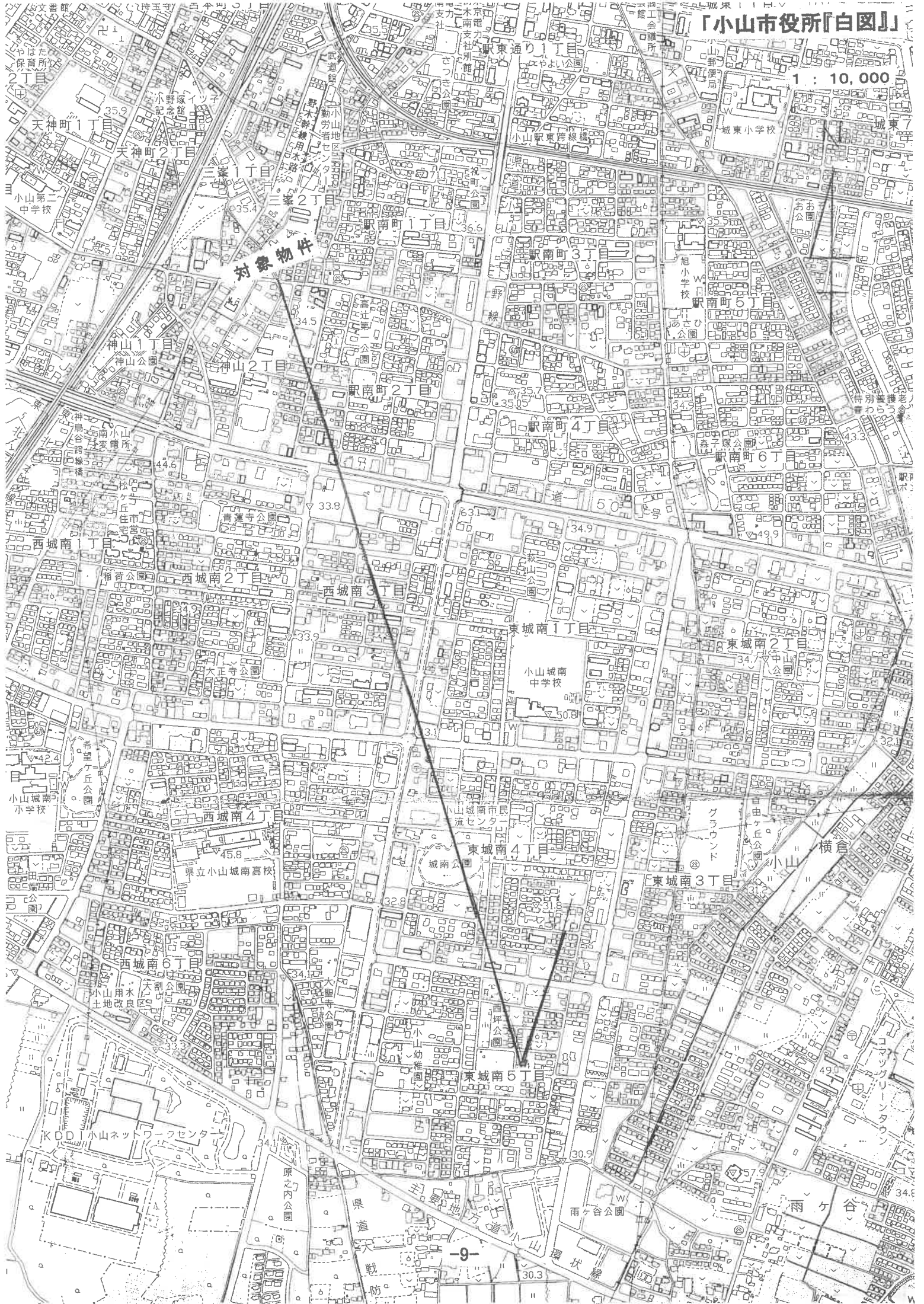
地域の概要：区画整理済の街区整然とした住宅地域

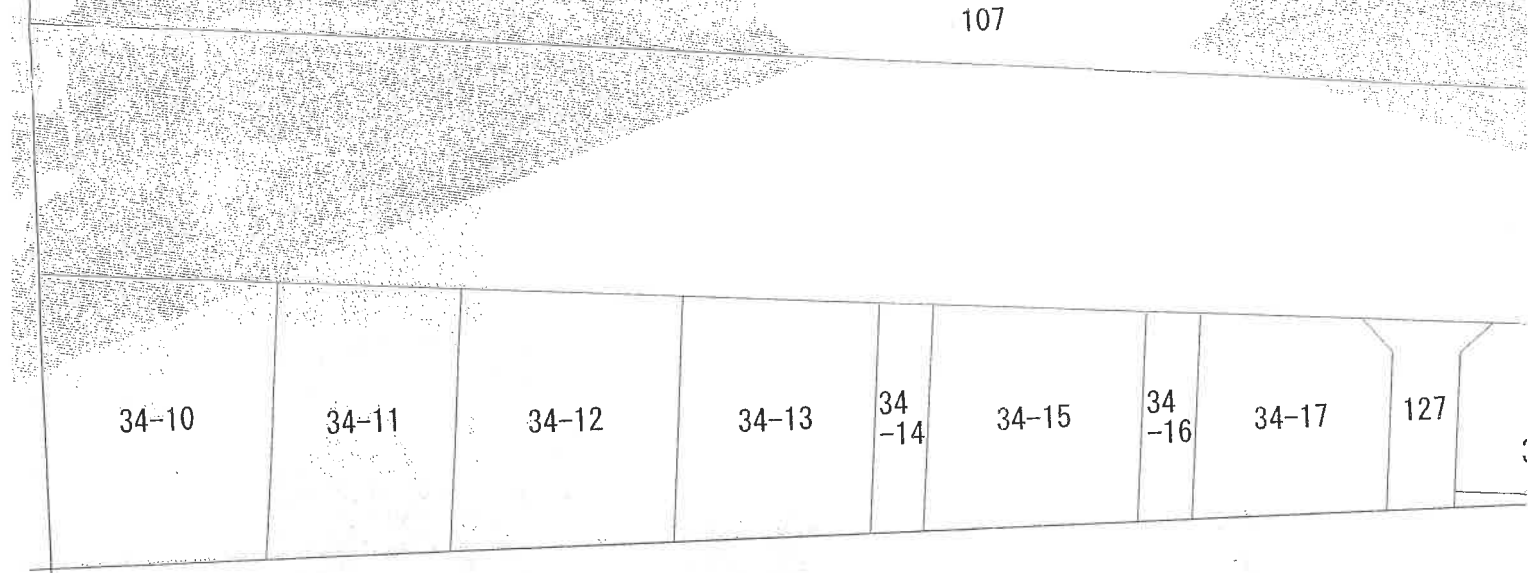
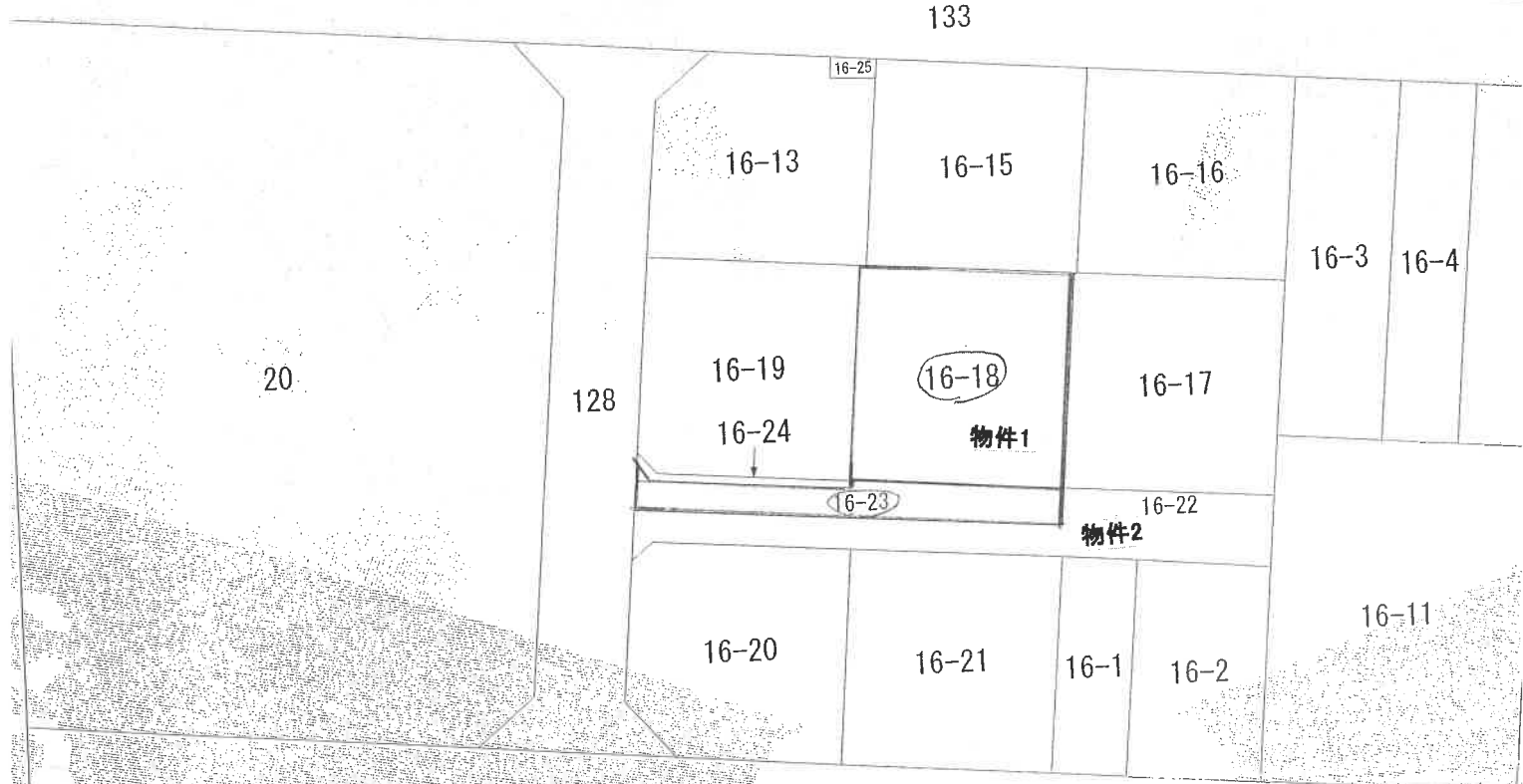
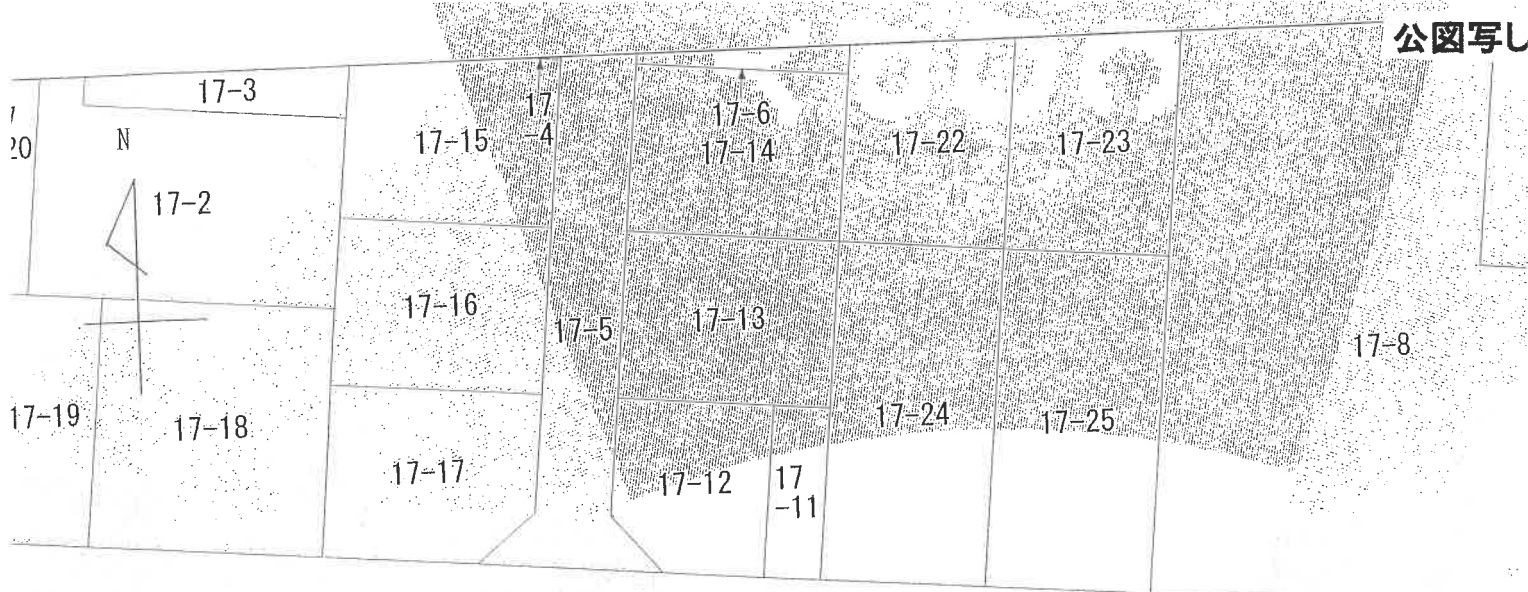
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 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

対象物件





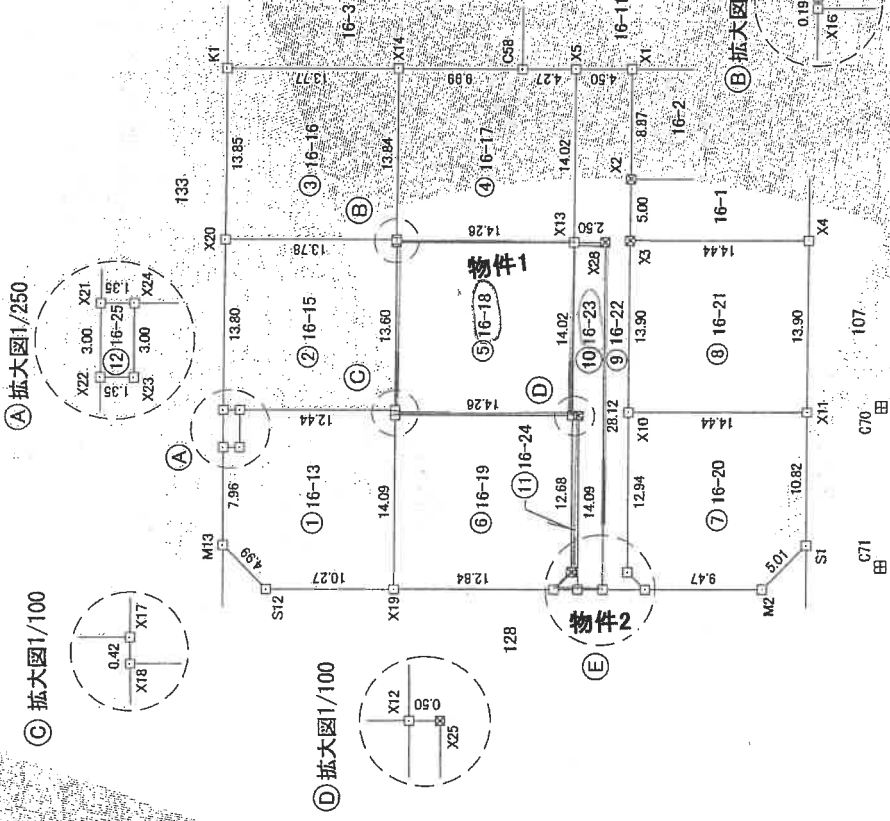
地積測量図

16-16 ~ 16-25

地番
16-16 ~ 16-25

所在地
小山市東城南五丁目

土地の所在



求積表

地番	① 16-13	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
M13	523.952	509.677	12.007		6291.091664
X22	522.150	517.440	7.459		3894.716650
X23	520.894	517.136	2.619		1364.084246
X24	520.059	520.059	0.120		62.418720
X17	508.028	517.256	-3.213		-1632.293964
X18	508.122	516.846	-14.141		-7185.353202
X19	511.296	503.115	-11.413		-5835.421248
X12	521.310	505.433	6.562		3420.836220
合計		380.059286			190.0296430
合計面積					190.02 m ²

地番	② 16-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
X24	520.156	520.059	3.107		1616.124692
X21	521.472	520.363	13.747		7168.675984
X20	518.352	533.806	10.339		5359.241328
X15	504.920	530.702	-3.293		-1662.701560
X16	504.964	530.513	-13.446		-6789.745944
X17	508.028	517.256	-10.454		-5310.924712
合計		380.669388			190.3346940
合計面積					190.33 m ²

地番	③ 16-16	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
X20	518.352	533.806	16.600		8604.643200
K1	515.220	547.302	10.381		5348.498820
X14	501.803	544.187	-16.600		-8329.929800
X15	504.920	530.702	-10.381		-5241.574520
合計		381.637700			190.8188500
合計面積					190.81 m ²

地番	④ 16-17	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
X14	501.803	544.187	11.226		5633.240478
C58	492.071	541.928	-3.223		-1585.944933
X5	487.910	540.964	-14.627		-7136.659570
X13	481.068	527.301	-10.451		-5132.151668
X16	504.964	530.513	3.401		1717.382564
X15	504.920	530.702	13.674		6904.276080
合計		400.143051			200.0715255
合計面積					200.07 m ²

恒久的地物

点名	X座標	Y座標	備考
C70	469.778	508.695	コンクリート杭
C71	472.699	496.076	コンクリート杭

測地系	任意座標	境界線の種類
座標系		田
測量年月日	平成28年1月12日	田
縮尺係数		田
測量方法	トランシット測量	田

1/2

作成者

申請人

縮尺 1/500

(長源納)

縮小(82%)につき縮尺相違

地積測量図

縮小(82%)につき縮尺相

(長源納)

地番 16-1²
16-16-25

土地の所在 小山市東城南五丁目

物件2

地番	④ 16-22	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0		487.910	540.964	12.647	6170.59770
X5		483.526	539.948	-9.667	-4674.245842
X1		485.525	531.297	-13.525	-6566.725625
X3		486.651	526.423	-18.426	-8967.031326
X10		489.783	512.871	-26.161	-12813.213063
X9		492.698	500.262	-14.307	-7049.030286
X8		491.638	498.564	-0.928	-456.240064
X27		494.965	499.334	28.174	13945.143914
X28		488.631	526.738	27.967	13665.543177
X13		491.068	527.301	14.226	6985.933368
合計				240.732019	120.3660095
合計面積					120.36
合計地積					m ²

地番	⑩ (16-23)	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0		491.068	527.301	13.104	6434.955072
X13		488.631	526.738	-27.967	-13665.543177
X27		494.965	499.334	-26.953	-13340.791645
X26		486.914	499.785	14.185	7048.725090
X25		513.519	513.519	13.849	6837.805260
X12		494.227	513.634	13.782	6811.436514
合計				126.567114	63.2935570
合計面積					63.29
合計地積					m ²

地番	⑪ 16-24	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0		494.227	513.634	12.241	6049.832707
X12		493.740	513.519	-13.849	-6837.805260
X26		496.914	499.785	-13.302	-6609.950028
X7		498.781	500.217	1.493	744.680033
X6		497.083	501.278	13.417	6669.362611
合計				16.120063	8.0600315
合計面積					8.06
合計地積					m ²

地番	⑫ 16-25	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0		522.150	517.440	3.227	1684.978050
X22		521.472	520.363	2.619	1365.735168
X24		520.156	520.059	-3.227	-1678.543412
X23		520.834	517.136	-2.619	-1364.064246
合計				8.105560	4.0527800
合計面積					4.05
合計地積					m ²

物件1

地番	⑤ (16-18)	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
X18		508.122	516.846	3.622	1840.417884
X17		508.028	517.256	13.667	6943.218676
X16		504.964	530.513	10.045	5072.963380
X13		491.068	527.301	-16.879	-8288.936772
X12		494.227	513.634	-10.455	-5167.145285
合計				400.10883	200.0599415
合計面積					200.05
合計地積					m ²

地番	⑥ 16-19	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
X19		511.296	503.115	16.629	8502.341184
X18		508.122	516.846	10.519	5344.935318
X12		494.227	513.634	-15.568	-7694.125936
X6		497.083	501.278	-13.417	-6669.362611
X7		498.781	500.217	1.837	916.250697
合計				400.048652	200.0243260
合計面積					200.02
合計地積					m ²

地番	⑦ 16-20	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
X8		491.638	498.564	3.835	1885.431730
X9		492.698	500.262	14.307	7049.030286
X10		489.783	512.871	9.356	4582.409748
X11		475.707	509.618	-13.803	-6566.183721
S1		478.146	499.068	-13.191	-6307.223866
M2		482.407	496.427	-0.504	-243.133128
合計				400.331029	200.1655145
合計面積					200.16
合計地積					m ²

地番	⑧ 16-21	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0		488.783	512.871	16.805	8230.803315
X3		486.651	526.423	10.298	5011.531998
X4		472.576	523.169	-16.805	-7941.639680
X11		475.707	509.618	-10.298	-4898.830686
合計				401.864947	200.9324735
合計面積					200.93
合計地積					m ²

2/2

申請人

作成者

縮尺 1/

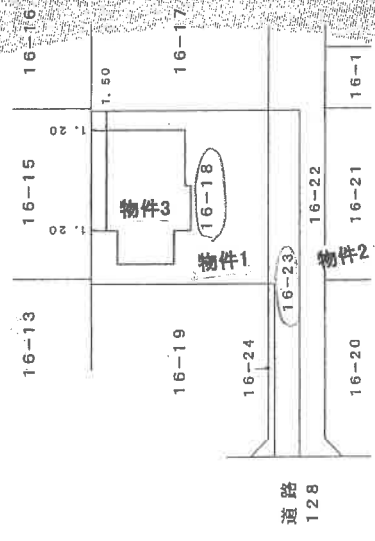
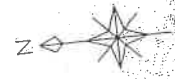
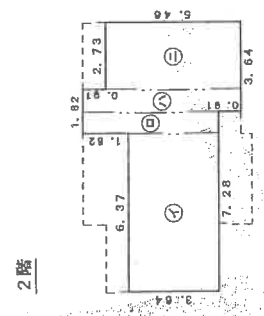
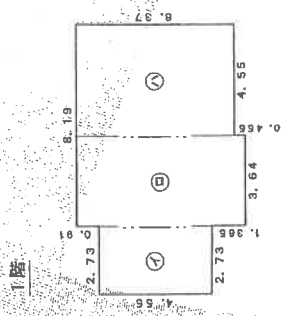
家屋番号 -18
建物の所在 小山市東城南五丁目16番地18

1階

①	2.730 x 4.550	=	12.421500
②	3.640 x 6.825	=	24.843000
③	4.550 x 6.370	=	28.983500
計			66.248000
床面積	66.24	㎡	

2階

④	6.370 x 3.640	=	23.186800
⑤	0.910 x 5.460	=	4.968600
⑥	0.910 x 6.370	=	5.796700
⑦	2.730 x 5.460	=	14.905800
計			48.857900
床面積	48.85	㎡	



道路
128

No. 1600484

作成者

縮尺 1/250

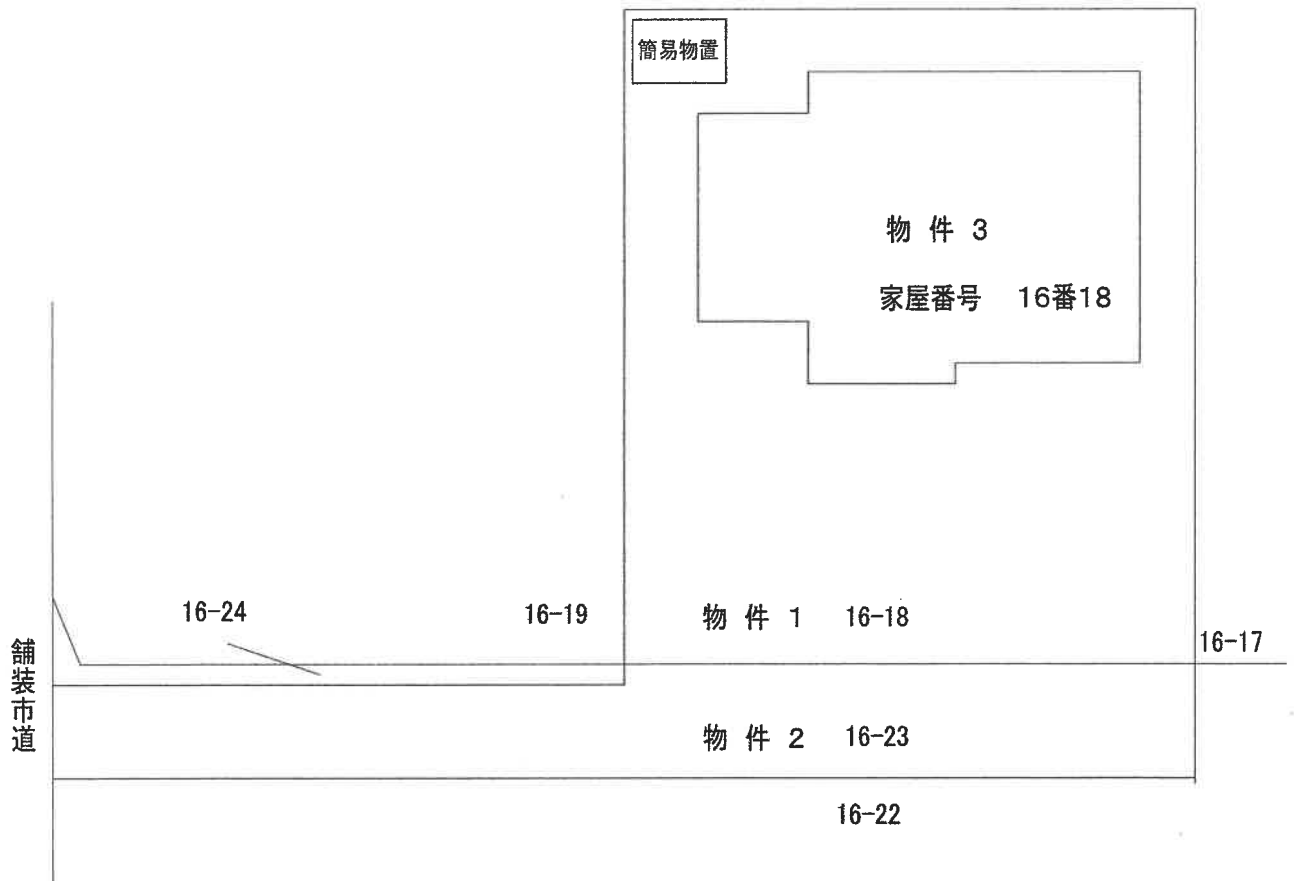
申請人

縮尺 1/500

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。

