

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 吉 岡 智 男

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 | 小山市大字間々田字五料 |
| | 地 番 | 776番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字間々田字五料776番地40 |
| | 家屋 番号 | 776番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.75平方メートル
2階 57.00平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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 | 小山市大字間々田字五料 |
| | 地 番 | 776番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字間々田字五料776番地40 |
| | 家屋 番号 | 776番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.75平方メートル
2階 57.00平方メートル |

令和 7年(ケ)第 103号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年 12月 19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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字間々田776番地40		
土地	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 □その他の者 上記の者が本土地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	カーポート(定着物)あり		
建物	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(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
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 □その他の者 上記の者が居宅(空家)として管理、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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<p>本件建物で現在、寝泊りしている者はいないと思います。 建物内外に建築廃材等があるとのことですが、これは私の仕事の現場で出た物を一時的に置いているのです。 私が住んでいた時は雨漏り、水漏れなどはありませんでした。</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

その他の事項

- 北東側道路は幅員約6mの市道3960号線(建築基準法42条1項1号)である。
- 当職が令和7年11月21日臨場時に玄関ドアに挟みこんだ通知書が同年12月15日臨場時に残されていた。
- 近隣者によると、本件建物には所有者とその家族が居住していた、はっきりとは覚えていないが令和7年2月頃には全員、本件建物からいなくなり、現在は空家になっていると思うとのことであった。
- 目的外動産が多い。
本件建物内外には建築廃材等が残されている。特に本件建物1階には多くの建築廃材等が残されており、足の踏み場に困る程である。台所は廃材等が出入口部分を塞いでいるので、出入りできない。
2階には日用品や家具等が残されている。
- 水洗トイレの便器内の水が干上がっている。
- 以上の事情に及び所有者の陳述に鑑みて、本件建物は所有者が空家状態で管理、占有していると認めた。

(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

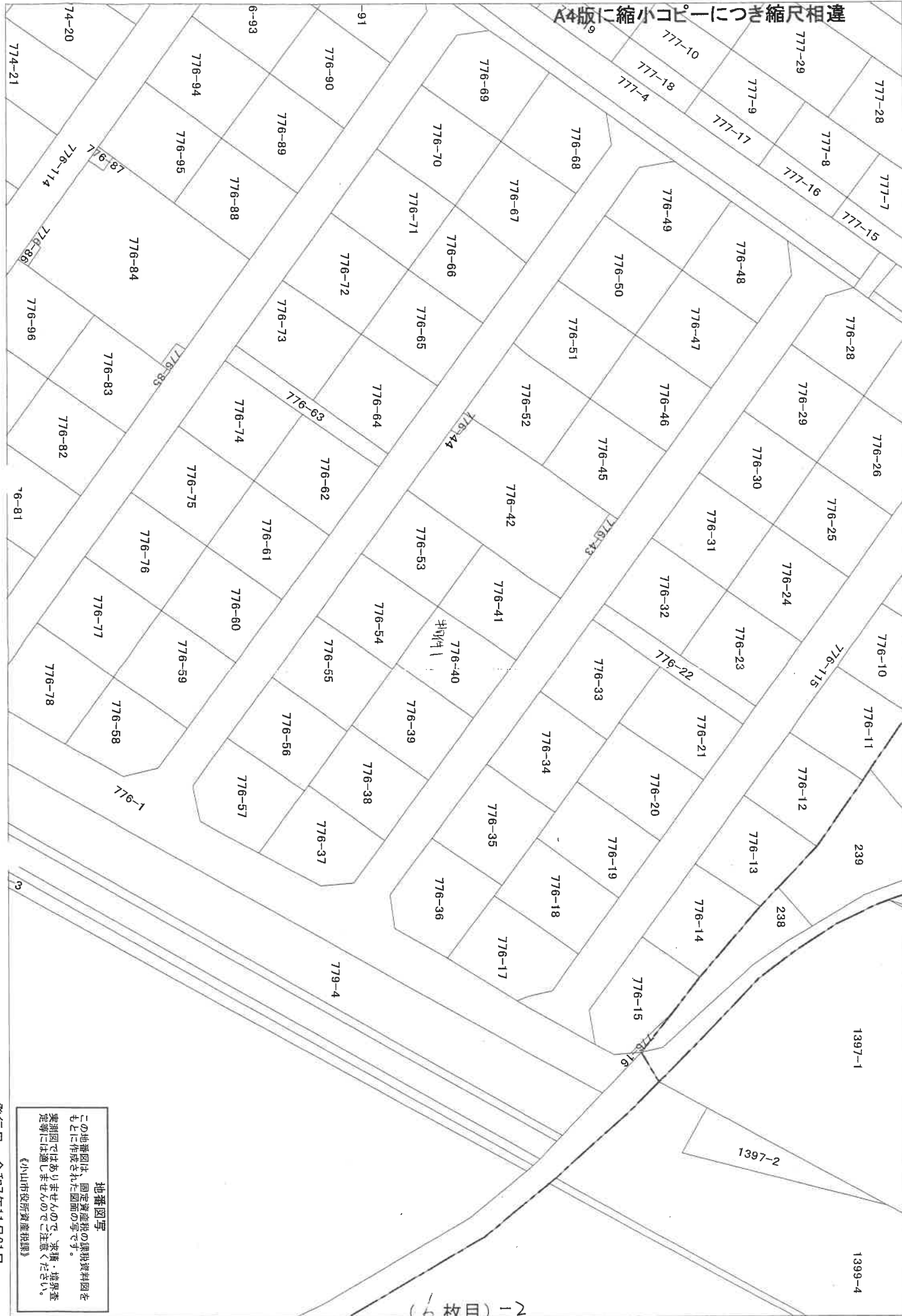
■物件調査の結果等から前記のとおり認めた。

(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11月21日(金) 14:40-14:45	宇都宮地方法務局小山出張所	近接地登記事項調査
7年11月21日(金) 15:20-15:35	小山市役所	資産税課 地番図、間取図調査 道路課 接面道路調査
7年11月21日(金) 16:25-16:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
7年12月15日(月) 13:30-14:10	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人同行
7年12月18日(木)	執行官室	所有者から架電、電話聴取
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12月15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>		

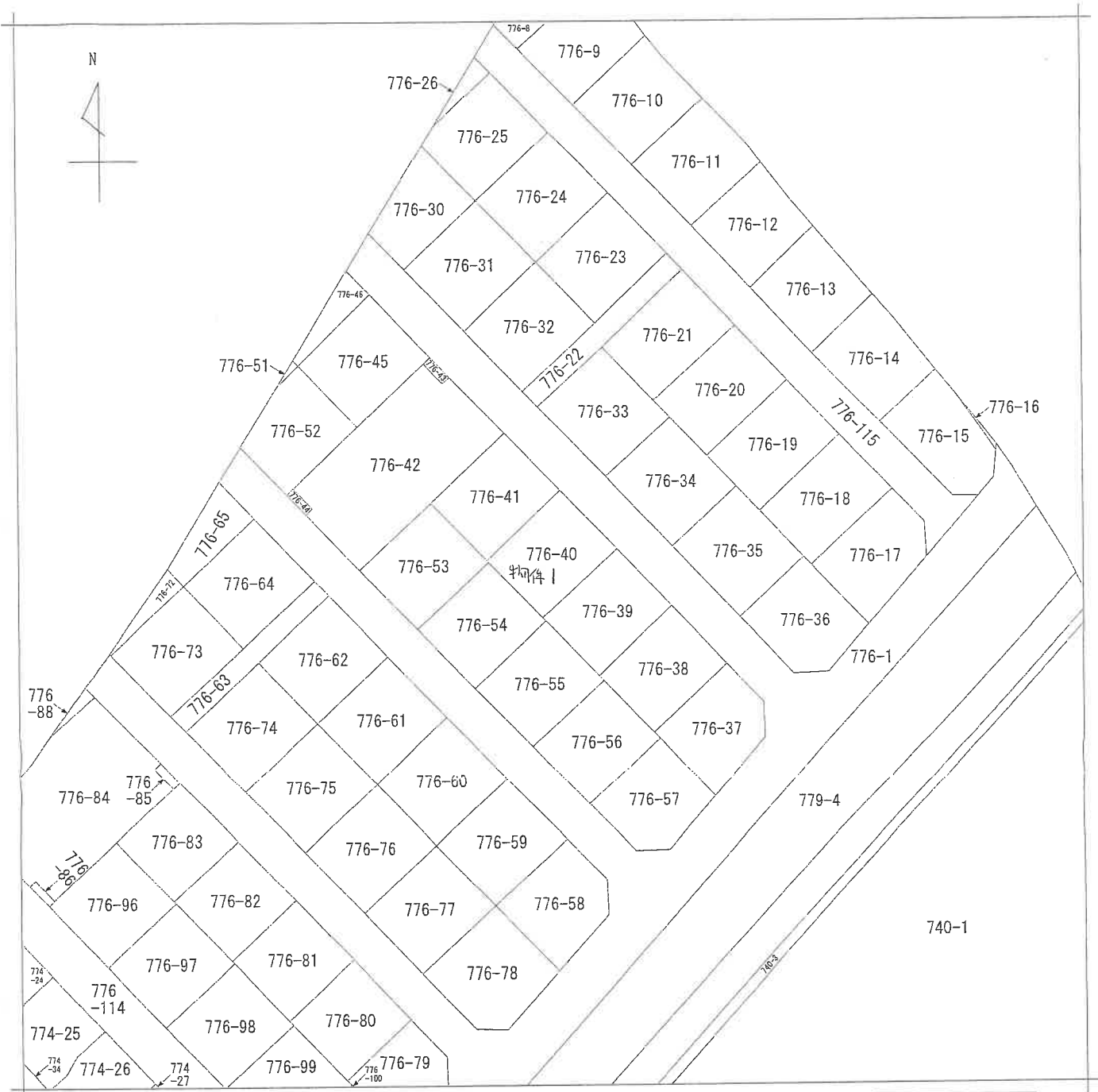
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

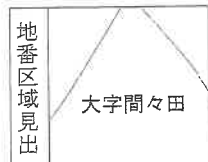


(6枚目) 1-2

地番図写
この地番図は、固定資産税の課税資料図をもとに作成された図面の写です。
実測図ではありませんので、面積・境界査定等には適しませんのでご注意ください。
《山形市役所資産税課》



(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。



請求部分	所在 小山市大字間々田字五料			地番	776番40		
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47年3月1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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和7年9月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(7枚目)



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

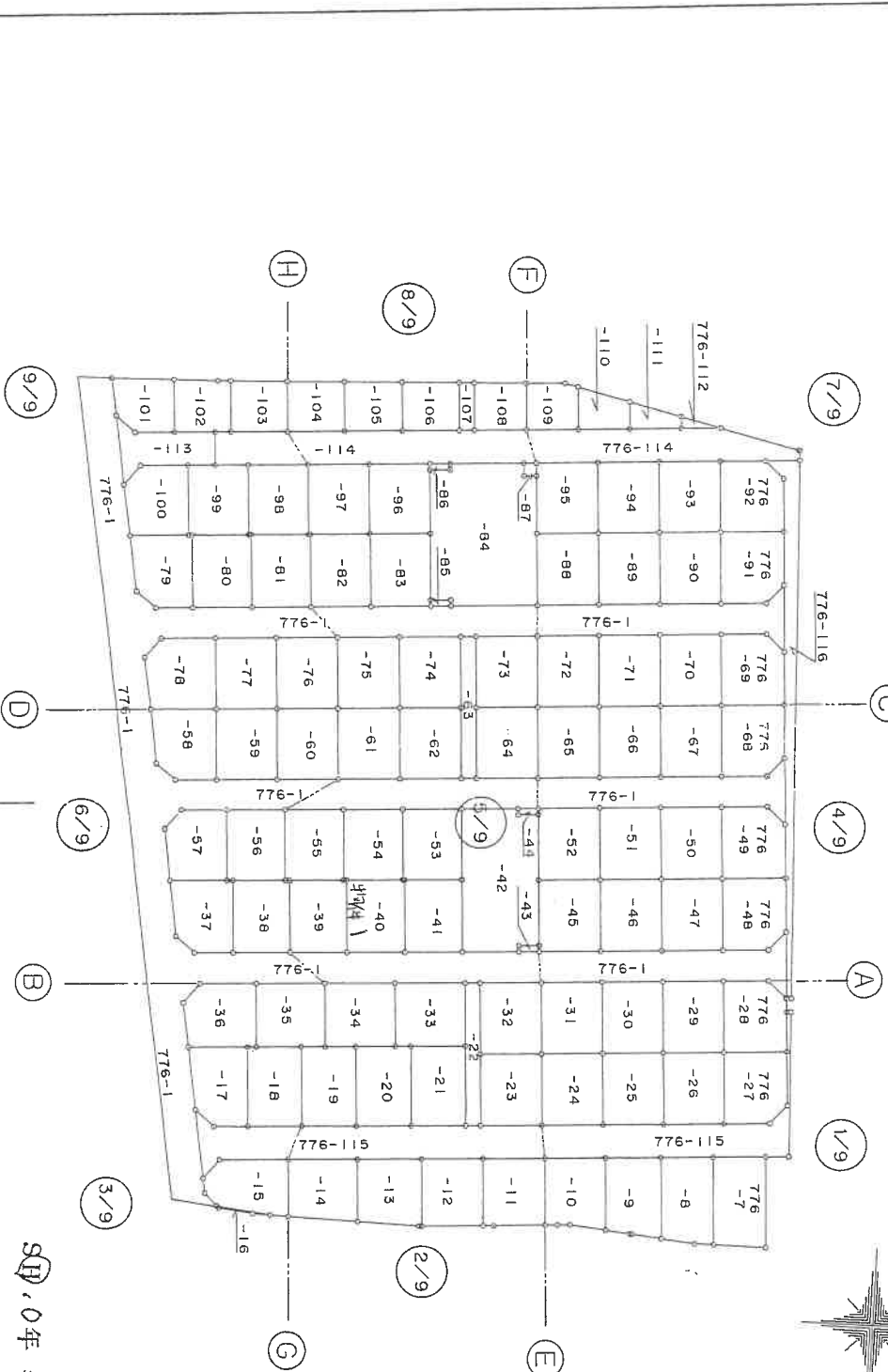
登記年月日：平成10年3月30日

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。
 (宇都宮地方方法務局小山出張所管轄)
 令和7年9月5日 東京法務局中野出張所 登記官

0047441

前	776-1	新	776-10	776-1	776-7	776-100	113	776-116	776-24	776-29
地番	776-1	776-1	776-10	776-1	776-7	776-100	113	776-116	776-24	776-29
土地の所在	小山市大字間々田字五料									
地積測量	22									

全体図



申, 0年 3月 30日 登記

作製者

土地家屋

年 3月 12日 作成

申請人

1/1000

(8枚目)

八字削除
八字加入

0047433

地積測量図
地積測量図
小山市大字関々田字五料

(1/3)
(1/2.2)

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小山出張所管轄)
令和7年9月5日 東京法務局中野出張所 登記官

逕標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 776-39	E3	947.92	1107.03	14967.0456	14.24
	E2	947.22	1095.69	-16347.6948	11.35
	E12	933.00	1096.57	-14825.6264	14.24
⑤	E13	933.70	1107.91	16350.0172	11.36
	倍面積			323.7416	
地	面積			161.87080	
	積			161.87080	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 776-40	E2	947.22	1095.69	14813.7288	14.24
	E1	946.32	1084.35	-16178.5020	11.35
	E11	932.30	1085.23	-14672.3096	14.24
	E12	933.00	1096.57	16366.8244	11.36
⑤	倍面積			323.7416	
	地			161.87080	
	積			161.87080	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 776-41	E1	946.52	1084.35	14649.5685	14.24
	Y8	946.81	1073.02	-16020.1886	11.35
	E9	931.59	1073.89	-14508.2539	14.24
	E11	932.30	1085.23	16202.4839	11.36
⑤	倍面積			323.6099	
	地			161.80495	
	積			161.80495	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
④ 776-42	Y8	945.81	1073.02	29390.0178	29.13	
	X1	945.12	1061.88	-2006.9532	11.15	
	X3	943.92	1061.96	-1539.8420	11.20	
	X2	943.67	1057.96	-27443.4824	4.00	
	X5	917.98	1059.55	-26954.9820	25.73	
	X6	918.23	1063.54	-999.7276	4.00	
	X4	917.04	1063.61	-831.8050	1.19	
	Y28	917.73	1074.75	30920.5575	11.15	
	⑤	倍面積			833.8131	
		地			416.90655	
	積			416.90655		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 776-43	X1	945.12	1061.88	1008.7860	1.20
	Y9	944.87	1057.89	-1533.9405	4.00
	X2	943.67	1057.96	-1005.0620	1.20
	X3	943.92	1061.96	1539.8420	4.00
⑤	倍面積			9.6255	
	地			4.81275	
	積			4.81177	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 776-44	X6	918.23	1063.54	999.7276	1.19
	X5	917.98	1059.35	-1525.7520	4.00
	Y39	916.79	1059.62	-996.0428	1.20
	X4	917.04	1063.61	1531.5984	4.00
	⑤	倍面積			9.5312
地				4.76560	
	積			4.76177	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 776-45	Y9	944.87	1057.89	14059.3581	14.06
	D3	944.12	1045.77	-15466.9383	12.14
	D11	930.08	1046.64	-13909.8456	14.06
	D8	930.83	1058.75	15658.9125	12.14
	⑤	倍面積			341.4867
地				170.74335	
	積			170.74177	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
④ 776-46	D3	944.12	1045.77	13889.2833	14.06	
	D2	943.37	1033.65	-15287.6835	12.14	
	D10	929.33	1034.52	-13748.7708	14.06	
	D11	930.08	1046.64	15479.8056	12.14	
	⑤	倍面積			341.6346	
		地			170.81730	
	積			170.81177		

作製者

土地家屋

(平成10年3月12日作成)

申請人

尺

1/

1/6枚目

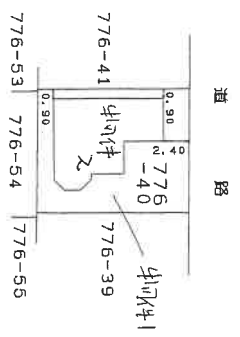
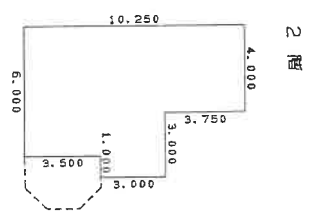
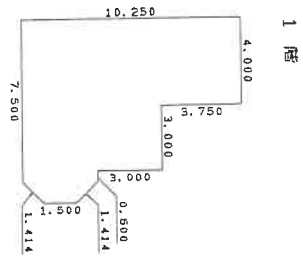
登記年月日：平成15年5月14日

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。
 (宇都宮地方事務所小山出張所管轄)
 令和7年9月5日 東京法務局中野出張所 登記官

1140265
各階平面図

家屋番号 776番40
 建物の所在 小山市大字間々田字五料776番地40

建築物各階平面図



(日測速12)

製 者

縮尺 1/250

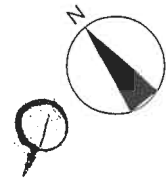
申請人

縮尺 1/500

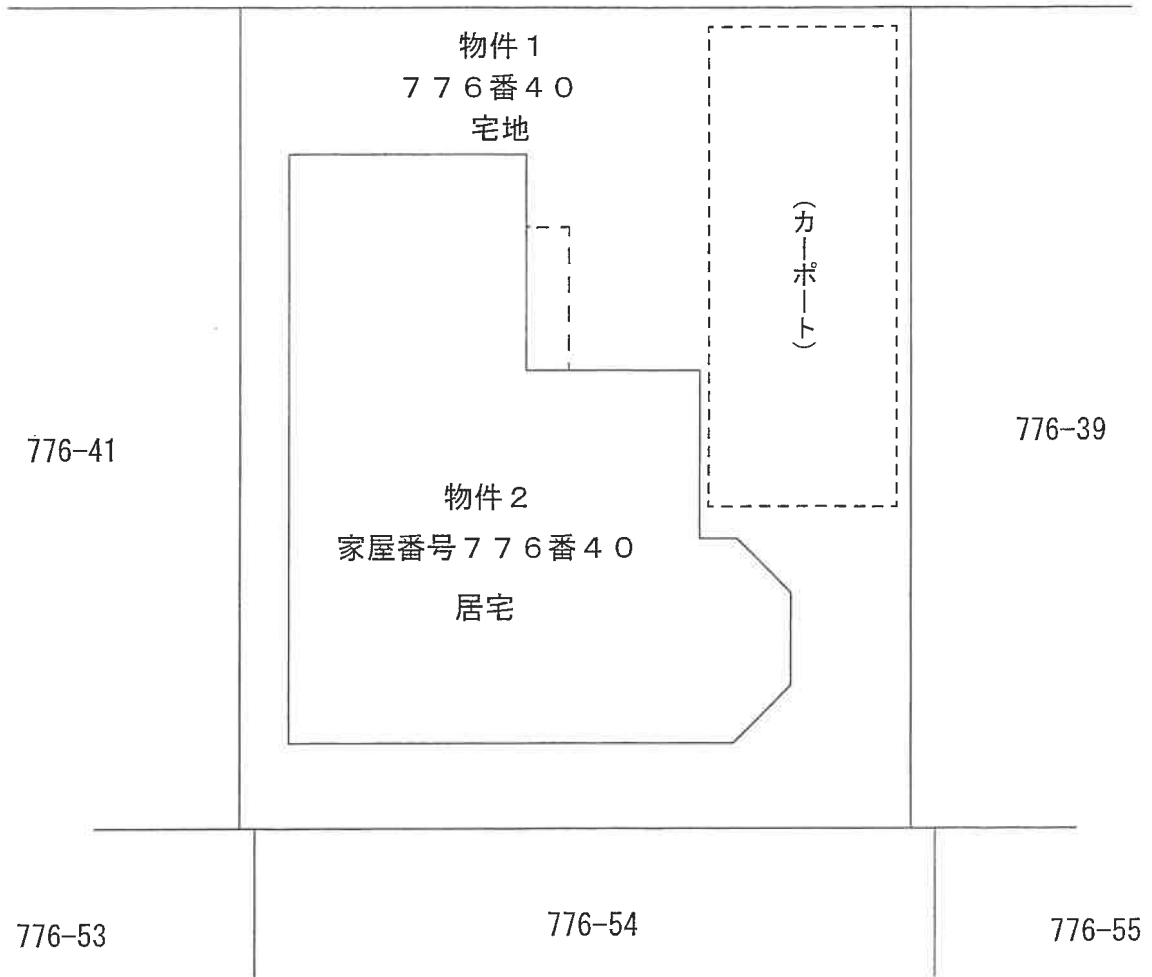
平成25年5月24日登記
 (長瀬納)

(//枚目)

土地建物位置関係図



市道3960号線



- ※ 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。



1

物件 2

物件 1



2



3

(14 枚目)



4

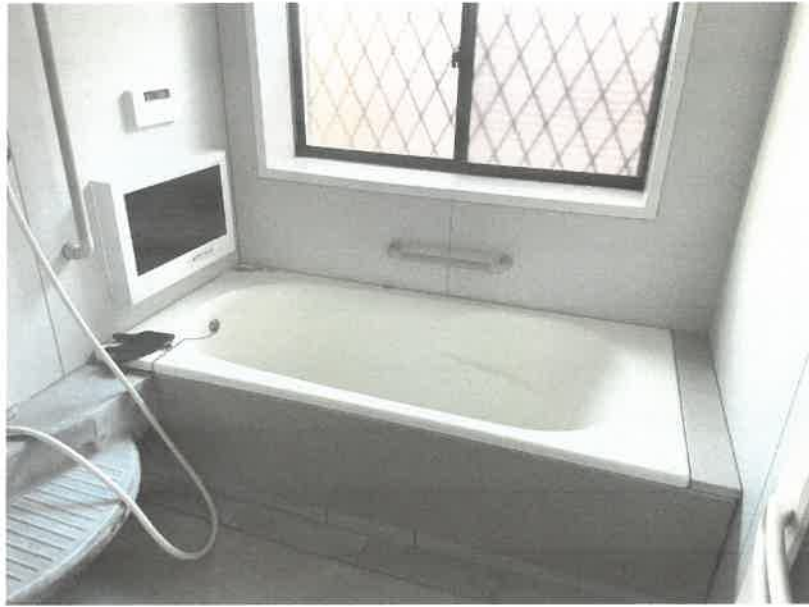


5



6

(15 枚目)



7



8



9

(16 枚目)

令和 7年（ケ）第 103号
令和 7年10月16日 受 命
令和 7年12月15日 現地調査
令和 7年12月19日 評 価
令和 7年12月22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
市 村 明 洋

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1及び物件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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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、法定の手續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續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 地目 地積	小山市大字間々田字五料 776番40 宅地 161.87m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字間々田字五料 776番地40 776番40 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.75m ² 2階 57.00m ²	登記簿とほぼ同じ

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）

位置・交通	<p>JR宇都宮線「間々田」駅から北東方へ直線で約2,300mに位置する。</p> <p>主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小山市役所 約 5,000m ・間々田小学校 約 1,400m ・間々田中学校 約 1,100m ・間々田郵便局 約 500m ・間々田駅前交番 約 2,300m 	
付近の状況	<p>当地域は小山市の南西部に位置する大字間々田地区のうち、平成10年頃に東北新幹線の東側で開発された大規模分譲地。近年団地の東側に都市計画道路が開通し、中心部及び間々田駅方面へのアクセスが大幅に向上している。</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)	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種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画地条件	<p>地積：161.87㎡ 間口：約11.4m 奥行：約14.2m 形状：長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路より0.5m程度高い 接面道路との関係：中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>北東側：幅員約6.0m舗装市道3960号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。敷地の西寄りに物件2の建物(居宅)が存し、建物の東側にコンクリート舗装がなされた駐車場がある。それ以外の部分は砂利敷等になっている。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり</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)が通っており、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。</p>	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>○本件土地は東北新幹線高架から170m程度の距離にある。</p> <p>○小山市文化課での聴聞によれば、物件1の土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「五料遺跡」に含まれるが、試掘調査済であり、土木工事等を行う場合の同法の届け出は不要とのこと。</p> <p>○建物の周囲には、他の現場で出た住宅設備(浴槽等)やコンクリートがら等、建築廃材が置かれている。</p> <p>○敷地西端に植えられた背の低い庭木の枝が周囲の土地に越境している。</p> <p>○駐車場にスチール製のカーポートが1基ある。土地の定着物と認められる。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	
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15年 4月22日新築 経過年数 23年 経済的残存耐用年数 12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：洋風瓦 外 壁：サイディング 内 壁：石膏ボード(クロス貼り) 他 天 井：石膏ボード(クロス貼り) 他 床 : フローリング、畳 他
床面積（現況）	1階： 64.75㎡ 2階： 57.00㎡ 計 : 121.75㎡
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが見られる。 ・外壁のサイディングに塗装の劣化が見られるほか、パネルの反り、浮きによる不陸が見られる。 ・基礎コンクリートの一部に割れが見られる。基礎は東日本大震災後に補修された可能性があるが詳細は不詳。 ・バルコニーは汚れが目立つ。 ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが見られる。 ・内壁のクロスに汚れ、剥がれ、ひび割れ等が見られる。 ・床に傷や擦れが見られる。 ・水回りは汚れが目立つ。
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	○建物の1階部分には、他の現場で出た住宅設備、資材等(便器、洗面台、フローリング、畳、襖等々)、車のフロントガラス、その他中身が不明な物品が多数置かれ足の踏み場がなく、床の状態等が十分に検分できなかった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	34,100	1.00	161.87	1.00	5,520,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-18

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 34,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率+1.2%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+2%補正。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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及び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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	121.75	0.24	5,318,000

ア 再調達原価 : 182,000円/m²

イ 現況延床面積 : 121.75m²

ウ 現価率：経過年数23年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数12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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}30\%) \\ &\approx 0.24 \end{aligned}$$

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
1	5,520,000	0.40	法定地上権	2,208,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	5,520,000	-2,208,000	/	0.90	0.70	2,087,000
2	5,318,000	+2,208,000	/	0.90	0.70	4,741,000
一括価格 (合計)						6,828,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1、2 0.90(建築廃材等の残置▲10%)

オ 競売市場修正：物件1、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小山(県)-18

所 在：小山市東間々田1丁目107番21
「東間々田1-7-29」

地 目：宅地

価 格：34,600円/m²

位 置：間々田駅2.0km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：238m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6.0m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅にアパートが見られる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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



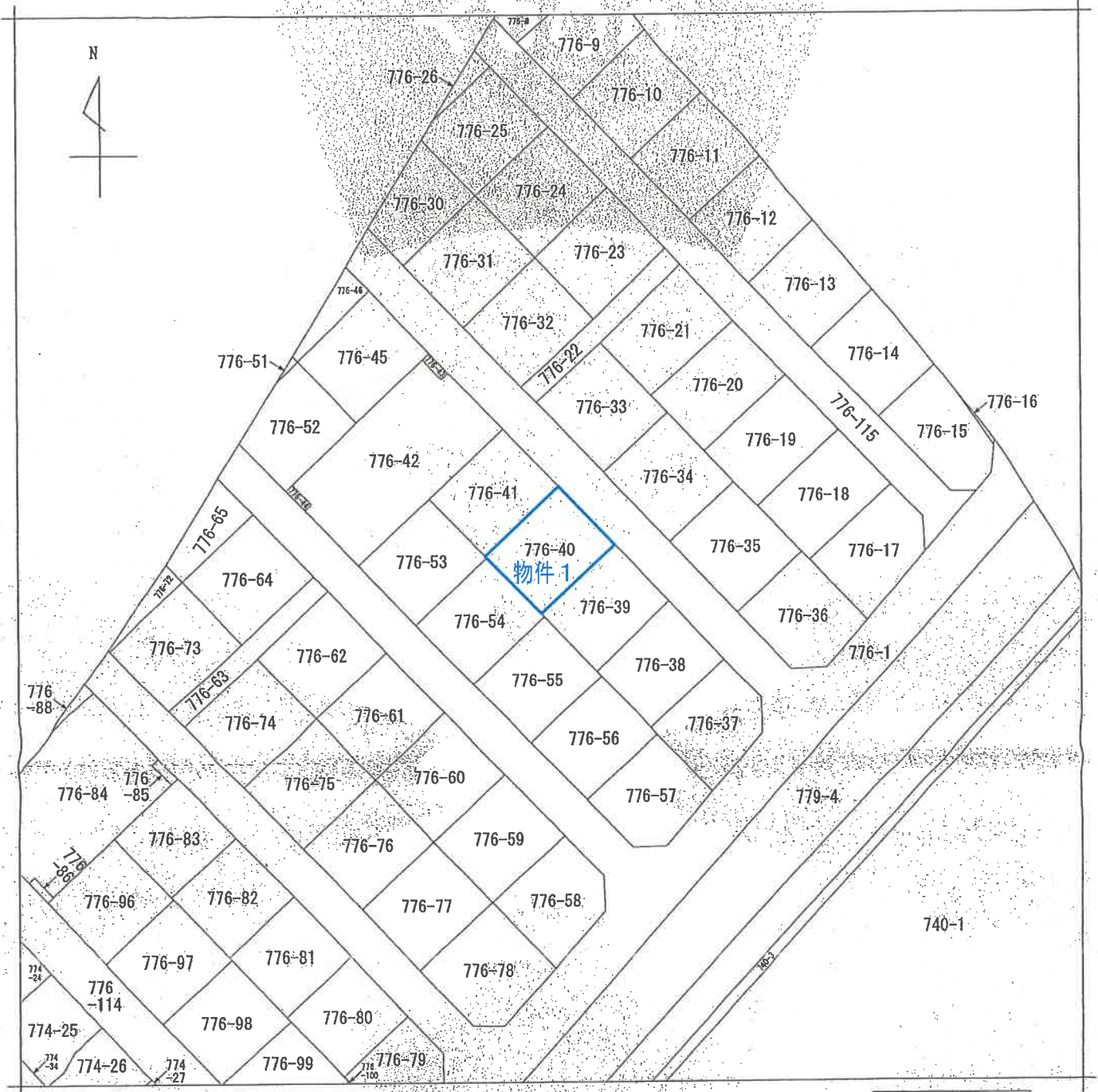
物件1、2

小山市「白図」
1 : 10,000
位置図

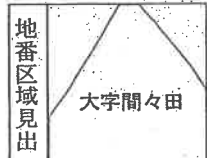




小山市「白図」
 1 : 2,500
 位置図



(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	小山市大字間々田字五料			地番	776番40		
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47年3月1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。

※ A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(字都宮地方務局小山出張所管轄)

令和7年9月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

登記年月日：平成10年3月30日

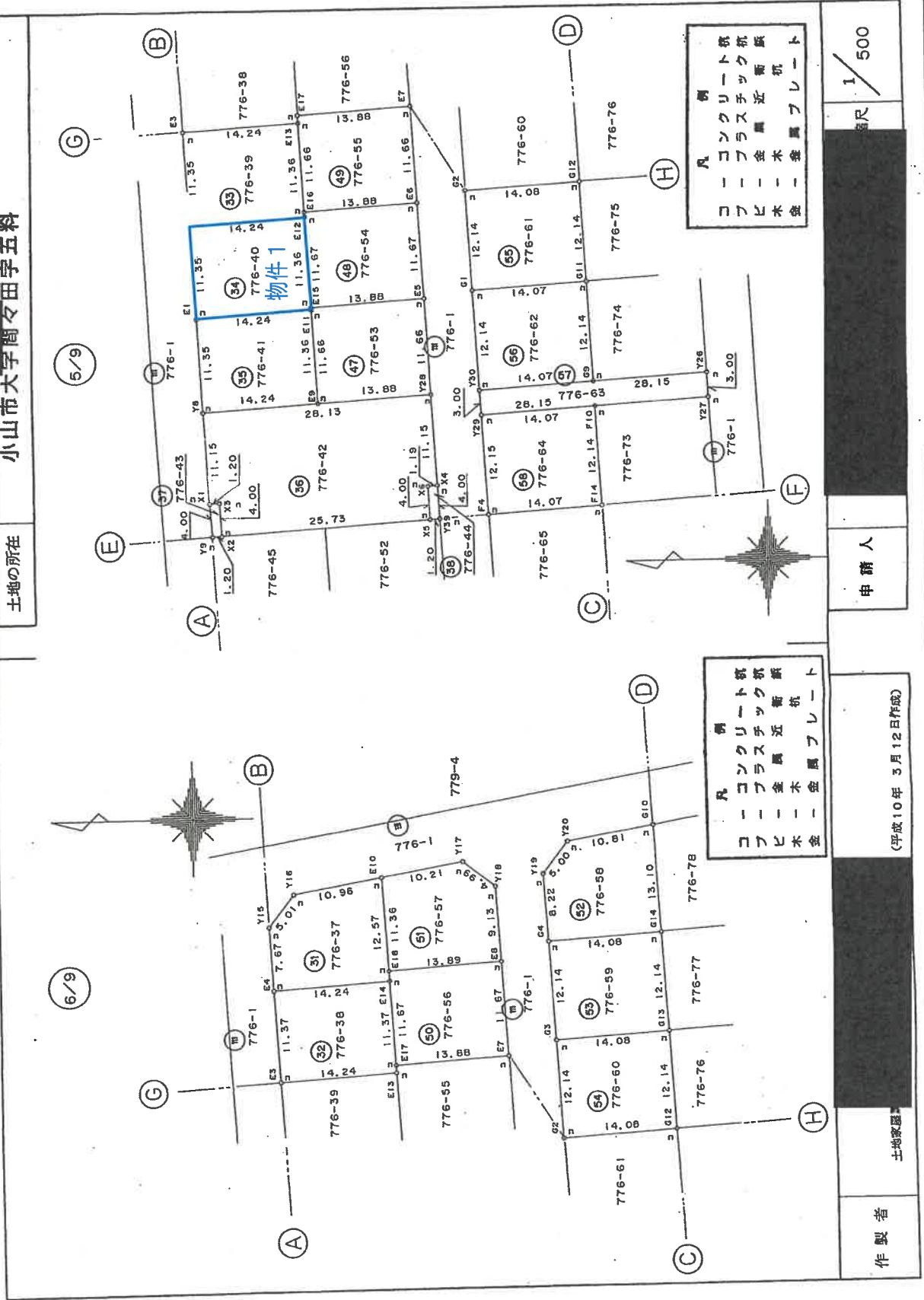
0047445

地番 776-1-37
776-1-38
776-1-39
776-1-40
776-1-41
776-1-42
776-1-43

土地の所在 小山市大字間々田字五料

地積測量図 (5/22)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(宇都宮地方裁判所 小山出張所管轄)
令和7年9月5日 東京法務局 中野出張所 登記官



製作者

土地家屋

(平成10年 3月12日作成)

申請人

縮尺 1/500

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(5/22)

請求番号：13-2

登記年月

10年3月30日

八字削除
八字加入

0047453

地籍簿番 776-39 ~ -46

地積測量図

土地の所在
小山市大字間々田字五料

座標求積表

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
E3	947.92	1107.03	14967.0456	14.24
E2	947.22	1095.69	-16347.6948	11.35
E12	933.00	1096.57	-14825.6264	14.24
E13	933.70	1107.91	16530.0172	11.36
倍面積				323.7416
地面積				161.87080
地積				161.87080

物件 1

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
E2	947.22	1095.69	14813.7288	14.24
E1	946.52	1084.35	-16178.5020	11.35
E11	932.30	1085.23	-14672.3096	14.24
E12	933.00	1096.57	16360.8244	11.36
倍面積				323.7416
地面積				161.87080
地積				161.87080

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
E1	946.52	1084.35	14649.5685	14.24
Y8	945.81	1073.02	-16020.1886	11.35
E9	931.99	1073.89	-14508.2539	14.24
E11	932.30	1085.23	16202.4839	11.36
倍面積				323.6099
地面積				161.80495
地積				161.80495

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
Y8	945.81	1073.02	25390.0178	26.13
X1	945.12	1061.88	-2006.9532	11.15
X3	943.92	1061.96	-1539.8420	1.20
X2	943.67	1057.96	-27443.4924	4.00
X5	917.98	1059.55	-26954.9520	25.73
X6	918.23	1063.54	-999.7276	4.00
X4	917.04	1063.61	-531.8050	1.19
Y28	917.73	1074.75	30920.5575	11.15
倍面積				833.8131
地面積				416.90655
地積				416.90655

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
X1	945.12	1061.88	1008.7860	1.20
Y9	944.87	1057.89	-1533.9405	4.00
X2	943.67	1057.96	-1005.0620	1.20
X3	943.92	1061.96	1539.8420	4.00
倍面積				9.6255
地面積				4.81275
地積				4.81275

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
X6	918.23	1063.54	999.7276	1.19
X5	917.98	1059.55	-1525.7520	4.00
Y39	916.79	1059.62	-996.0428	1.20
X4	917.04	1063.61	1531.5984	4.00
倍面積				9.5312
地面積				4.76560
地積				4.76560

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
Y9	944.87	1057.89	14059.3581	14.06
D3	944.12	1045.77	-15466.3363	12.14
D11	930.08	1046.64	-13909.8456	14.06
D8	930.83	1058.75	15658.9125	12.14
倍面積				341.4867
地面積				170.74335
地積				170.74335

地測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D3	944.12	1045.77	13898.2833	14.06
D2	943.37	1033.65	-15287.6835	12.14
D10	929.33	1034.52	-13748.7708	14.06
D11	930.08	1046.64	15479.8056	12.14
倍面積				341.6346
地面積				170.81730
地積				170.81730

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。
(宇都宮地方事務局小山出張所管轄)

令和7年9月5日

東京法務局 中野出張所

登記官

作製者

(平成10年3月12日作成)

申請人

1/

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(13/22)

請求番号: 13-2

登記年月日：平成15年5月14日

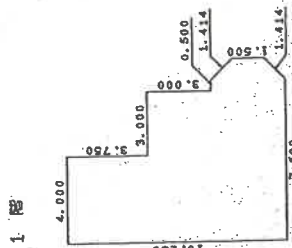
1140265

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 776番40

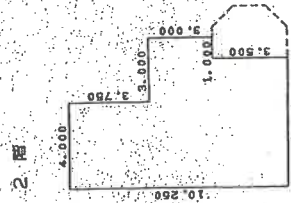
建物の所在 小山市大字間々田字五料776番地40



坪数表

4.000	×	3.750	=	15.000000
7.000	×	6.500	=	45.500000
(1.500 + 3.500)	×	3.000 / 2	=	2.500000
0.500	×	3.500	=	1.750000
計				64.750000

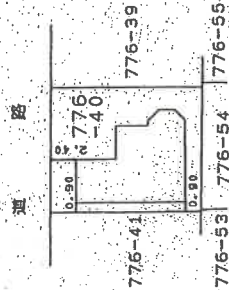
床面積 64.75 ㎡



坪数表

4.000	×	3.750	=	15.000000
1.000	×	3.000	=	3.000000
6.000	×	6.500	=	39.000000
計				57.000000

床面積 57.00 ㎡



平成十五年五月十四日登記

(長巻紙)

(日欄表12)

作製者

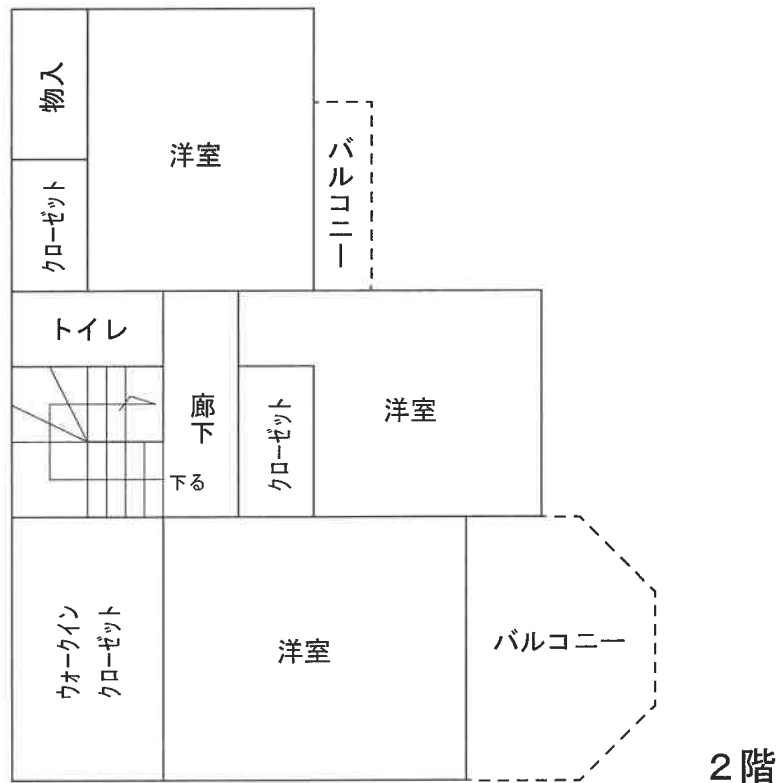
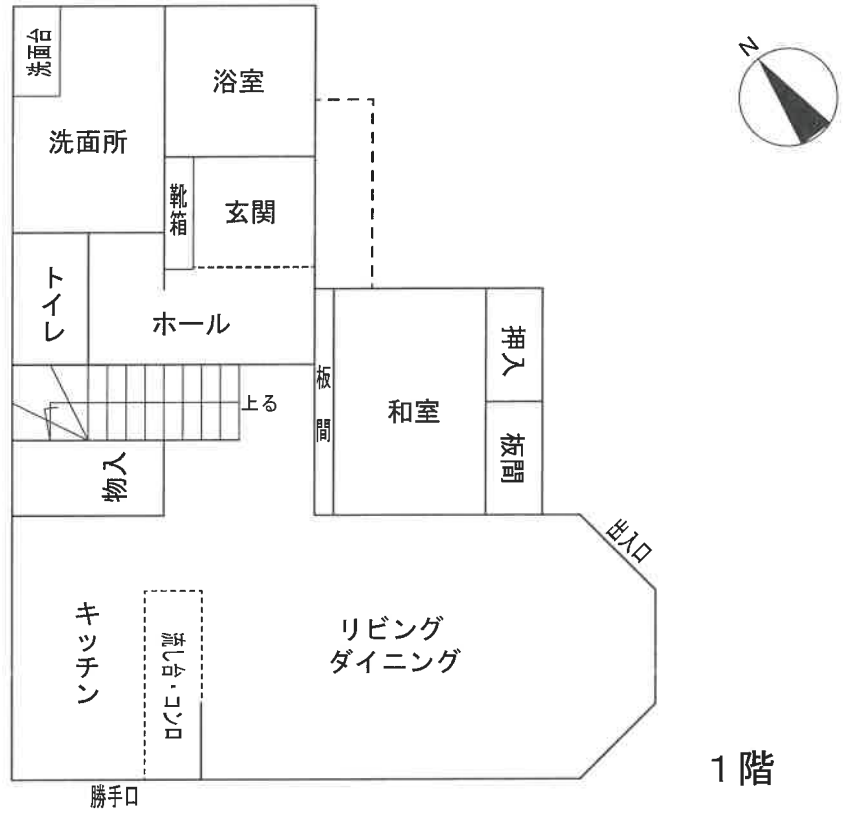
日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

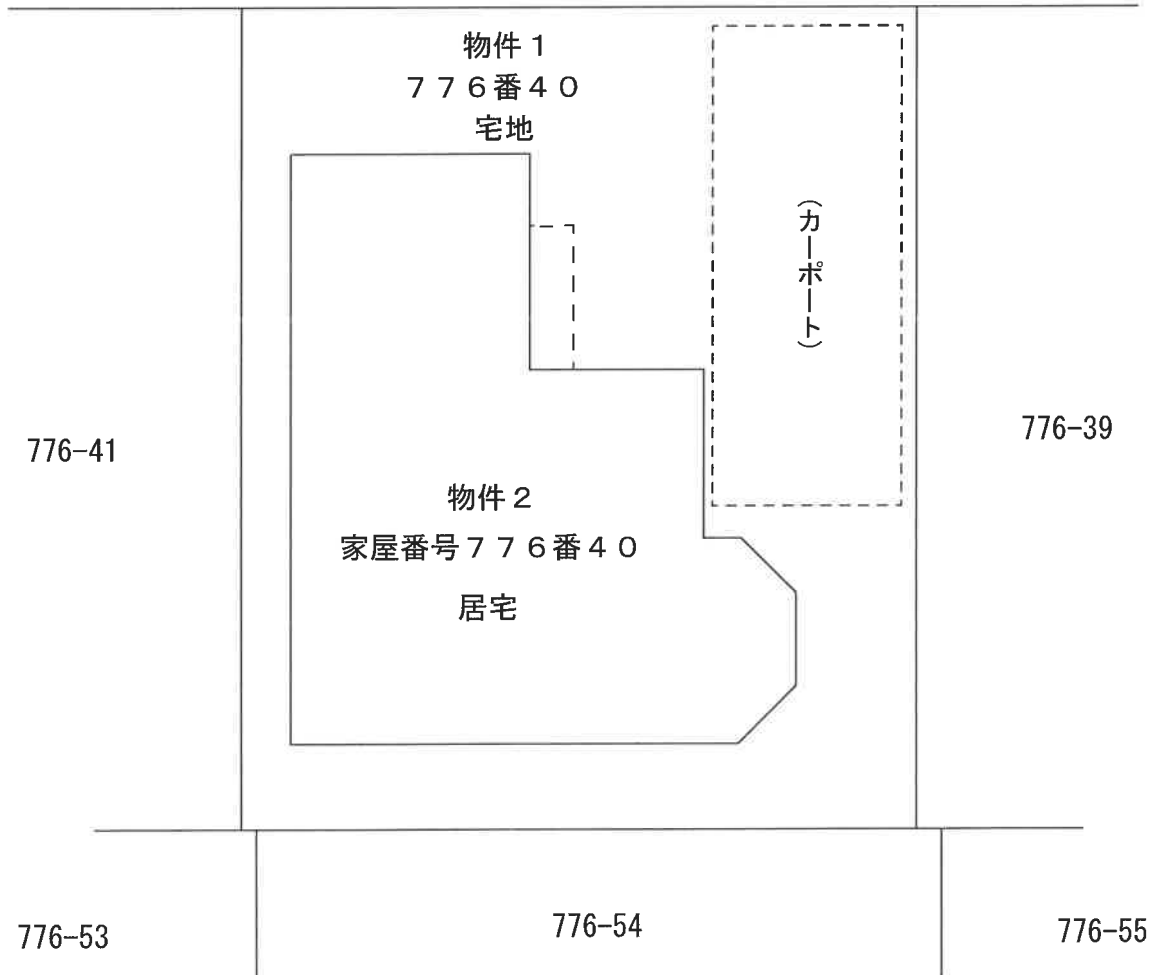
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (宇都宮地方事務所 小山出張所管轄)
 令和7年9月5日 東京法務局 中野出張所 登記官



※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。



市道3960号線



※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。