

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 | 日光市瀬川字奥州道上 |
| | 地 | 番 | 190番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1256.15平方メートル |

物件明細書

令和 7年10月 8日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

①賃借権

範囲 売却対象外建物(家屋番号219番の2)の敷地部分

賃借人 C相続人ら(Bを含む)

期限 不明

賃料 月額6000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人所有の売却対象外建物(家屋番号219番の2)が存在する。

②賃借権

範囲 売却対象外建物(家屋番号190番1の2)の敷地部分

賃借人 E

期限 不明

賃料 月額1万5400円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号190番1の2）及び未登記建物2棟（①種類：居宅，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約14平方メートル，②種類：納屋，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約6平方メートル）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部につき，駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

上記以外の部分につき，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 | 日光市瀬川字奥州道上 |
| | 地 | 番 | 190番1.0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1256.15平方メートル |

令和 7年(ケ)第 73号
令和 7年 7月22日受理
令和 7年 10月 6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 | 日光市瀬川字奥州道上 |
| | 地 | 番 | 190番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1256.15平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県日光市瀬川190番地
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	祠あり
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
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1敷地部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C相続人ら (B含む)	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)・所有者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 領収書控え・登記簿)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和24年頃	
最初の契約等	契約日	昭和24年頃
	期間	昭和24年頃から <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金6,000円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<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"/>	
その他	Bの亡父の地位を承継	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物2敷地部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画②部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> I	
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 type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" 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(■F・G (E家族)・所有者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■登記簿)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■I (占有者)・所有者) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 (昭和21年前からか)	令和2, 3年頃	
最初の契約等	契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 令和2, 3年頃	
	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和2, 3年頃 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	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和2, 3年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月15, 400円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月金5, 000円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" 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	登記簿による		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画③部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 北欧住建有限会社	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" 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 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(<input checked="" type="checkbox"/> 北欧住建有限会社(占有者) ・所有者)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/> ())
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年以前	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成27年以前
	期間	平成27年以前 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金5,000円 (不定期払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input 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	個人の契約を法人が承継	
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 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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	日光市瀬川字奥州道上190番地 (登記)
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 219番の2
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造杉皮葺平家建 (現況 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)
	床面積 (概略)	36.36㎡ (現況 56.46㎡) 火災保険は18坪で掛けているとのことである。 課税面積と概測結果には誤差があるが、概測によること、建物内の構造を見ていないことから、保守的に課税面積を採用した。
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C相続人ら (Bを含む)) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和19年5月年頃 (登記による。なお、課税資料では昭和24年。) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (J) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所 在	日光市瀬川字奥州道上190番地1 (登記)
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 190番1の2
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 店舗・居宅 (現況居宅) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	82.00㎡ (現況 約95㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (E) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (昭和29年頃には存在していた模様)
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (K) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所在	日光市瀬川字奥州道上190番地10
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約14㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和52年頃 <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(G) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
4	所在	日光市瀬川字奥州道上190番地10
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 納屋
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約6㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(KまたはG) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(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

- 目的外建物2は課税されていない。
- 日光市水道部下水道課での調査によると、目的外建物2の汚水柵は昭和54年に設置され、昭和56年に接続された、水道設備の所有者及び建物の所有者は、いずれもGである。また、現在の水道契約者はEである。

(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
■ A (所有者)	<p>私は本件土地の所有者で、債務者の代表者です。 本件土地上の建物は私が所有しています。 目的外建物1についてはB側から家賃と借地料を月額1万1000円支払って貰っています。銀行振り込みになっていますが、私の方では領収書を準備してあります。 目的外建物2などは、知らない間に空家になっていました。家賃は貰っていません。</p>
■ B (占有者)	<p>目的外建物1は私の曾祖父のCが建てました。納税義務者となっているDは祖母です。亡父から登記を確認しておけると言われて登記の存在を確認しました。 遺産分割はしていないと思います。 目的外建物1の建築時期は不明です。建増ししたという話を聞いています。私は68歳ですが3歳のときは、今の大きさになっていました。 本件土地の南端に沿って塀を立ててあります。 借地料は月額6000円、駐車場の使用料が月額5000円で計月額1万1000円支払っています。当月分を当月中に支払う感じです。 現在、私は目的外建物1に居住していませんが、ときどき管理に來たりしています。その時に借地料も支払っていますが、來れない月があるときは2、3か月分まとめて支払ったりしています。 駐車場は亡父が借りました。借りた時期は昔のことなので、覚えていません。前述のとおり私はときどき建物管理に來ていますので、私が引き継いで借りています。借りている場所は目的外建物1の玄関前です。ですが、雑草等が繁茂し、とても自動車を駐車できませんので、今は所有者の了解を得て目的外建物1の東側のコンクリート敷きの所に駐車しています。 目的外建物1の北側、目的外建物2の東側には、昔は、多くの家が建っており、目的外建物1の玄関の直ぐ近くまで他の家が建っていました。ですが、その内の一軒から寝煙草が原因で火事が出て、目的外建物1、2を残して焼失しました。目的外建物1にも飛び火したので、修理しました。目的外建物2も大きく焼けたので、建て替えたと思います。</p>
■ F (占有者E家族)	<p>私はEの次男です。 所有者は目的外建物2を所有している、家賃は貰っていないと述べているとのことですが、それは事実と異なります。 目的外建物2は亡父Gが建てました。母のEが居住していましたが、施設に入りましたので、現在は空家となっています。ときどき、管理のために泊りに行く程度です。 Eが施設に入ったことをきっかけに私が借地料月額1万5400円をイオン銀行から毎月末に振り込んでいます。月末に支払う借地料は当月分か、翌月分かとの質問ですが、Eから事情を知るような状態になかったため、どちらになるかのかは分かりません。銀行振り込みにするという話は、所有者に直接、話したわけではありません。当時、所有者は薬局を営んでおり、その従業員に話をして了解をもらい、振込先を教えてもらいました。 執行官の話のとおり本件土地上の建物で火事があり、私たちの家も焼けたので、前述のとおりGが建て替えました。建て替えたのは20年以上前にな</p>

ると思います。

その火事で、火元の家の方が亡くなりました。

■ H (占有者E家族)

私はEの長男です。

私の祖父Kが土地を借り、家建てたのが最初です。借地料を毎月支払ってありますが、契約書等を見たことがありませんので、契約日、契約期間、契約面積などは分かりません。

その後、昭和45年頃に以前あった建物を亡父Gが目的外建物2に建て替えました。Gは商工会議所やGの姉から借り入れる等して、自分で建てたと言っていましたし、母Eは返済が大変だと言っていました。その頃は目的外建物2では駄菓子屋やもんじゃ焼き屋を営んでいましたので、商工会議所から融資を受けることができたのです。

目的外建物2の現在の所有者は兄弟間ではEという認識です。

平成7年頃に火事があり、目的外建物1と2を除いて焼失しました。その際、目的外建物2も南側が大きく被災したり、東側の外壁等が焼けたりしましたので、保険金で直しました。

目的外建物3は昭和52年頃、私の勉強部屋として亡父Gが建てました。

目的外建物4は物置で、ずいぶん昔から有りました。建築時期や建築主が亡父Gか、亡祖父Kかは分かりません。

祠は所有者の家の物と思います。

駐車場となっている所までが借地の範囲とEから聞いています。目的外建物2の北東角付近に道路から車が縦に1台入る位の部分を駐車場としていたと思います。

■ I (占有者)

令和2, 3年位から駐車場として借りています。借りている場所は、軽自動車が止まっているところです。

借地料は月額5000円で、1月から6月までと7月から12月までの6か月毎に6か月分を当期末までに所有者方に持参して支払っています。去年の12月に所有者が代表者をしている薬局(債務者会社)が閉まってしまいましたので、所有者とは会うことが難しく、今年1月から6月までの分の支払いは8月に入ってからになりました。敷金・保証金はありません。

現在、現実に駐車場を使っているのは私の妹です。

■ 北欧住建有限公司
(占有者)

10年以上前から駐車場を1区画借りています。最初は個人で借りていましたが、現在は会社で借りており、そのことは所有者も了解しています。

賃料は、月額5000円で借りています。敷金等はありません。現在は、数か月分を纏めて所有者方に持参しています。今年7月分までは支払い済みで、8月分から12月分を近々、支払うつもりです。

■ 所有者

目的外建物1, 2には登記があり、目的外建物はC相続人やEの所有ではないかとの執行官の話ですが、いずれも私が所有しています。

目的外建物2に係る賃料月額1万5400円は毎月末に振り込まれているとのことですが、分かりません。

平成7年に火事があり、物件1上の多くの家が焼失したのではないかとの話ですが、そう言うこともあったかもしれません。

物件1の東側のコンクリート敷きの部分付近には債務者会社の倉庫がありました。

駐車場として貸しているのは、B、I、北欧住建有限公司の3名で、いずれも賃料は月額5000円です。外にも借りている人はいましたが、今は3名です。

(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

- 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。
- 目的外建物 1 は南側に越境している可能性がある。
- 本件土地の地面上に設置されたトラロープの位置、関係人の陳述等から、目的外建物 2 の借地部分は西側境界から同建物の東側の植込み辺りまでと思われるが、判然としない。
- 所有者は目的外建物 1, 2 を所有している旨申し述べているが、登記事項、関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 目的外建物 2 は関係人の陳述があるが、登記事項に鑑みて、登記された建物が、増改築されながら現存していると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月28日 (月) 15:15-15:25	日光市役所	税務課 地番図受領、地上建物資料請求
7年 7月28日 (月) 15:40-15:55	宇都宮地方法務局日光支局	地上建物登記事項等調査
7年 7月28日 (月) 16:10-16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、概測
7年 7月29日 (火)	執行官室	債権者から所有者の連絡先を電話聴取
7年 8月 5日 (火) 14:30-16:00	物件所在地	物件調査、概測、写真撮影、所有者、Bから事情聴取、評価人同行
7年 8月 5日 (火) 16:30-17:00	日光市上下水道部 (日光市瀬川)	水道課・下水道課 台帳調査
7年 8月 7日 (木) 15:50-16:00	軽自動車検査協会栃木事務所 (宇都宮市西川田町)	地上軽自動車登録事項調査
7年 8月11日 (月)	執行官室	Fから電話聴取
7年 8月12日 (火)	執行官室	Hから事情聴取
7年 8月14日 (木) 15:50-16:00	宇都宮地方法務局日光支局	目的外建物閉鎖簿取得
7年 8月14日 (木) 16:55-17:20	物件所在地	物件調査、Iから事情聴取
7年 8月18日 (月)	執行官室	北欧住建有限会社から電話聴取
7年 8月19日 (火) 09:45-09:55	宇都宮地方法務局	北欧住建有限会社登記事項調査
7年 8月19日 (火)	執行官室	所有者から事情聴取
(特記事項) <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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



大字名 瀬川

縮尺 1/1000



日光市税務課備付課税参考図

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。

7 176-28
7 176-27
6 176-22

昭和7年6月25日
宇都宮地方事務所
さいたま地方事務所

登記官

登記年月日：平成4年4月28日

2006986

前 平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 190-1, 190-10, 190-9, 190-11

地積測量図

土地の所在 今市市瀬川字奥州道上

三 求 積 表

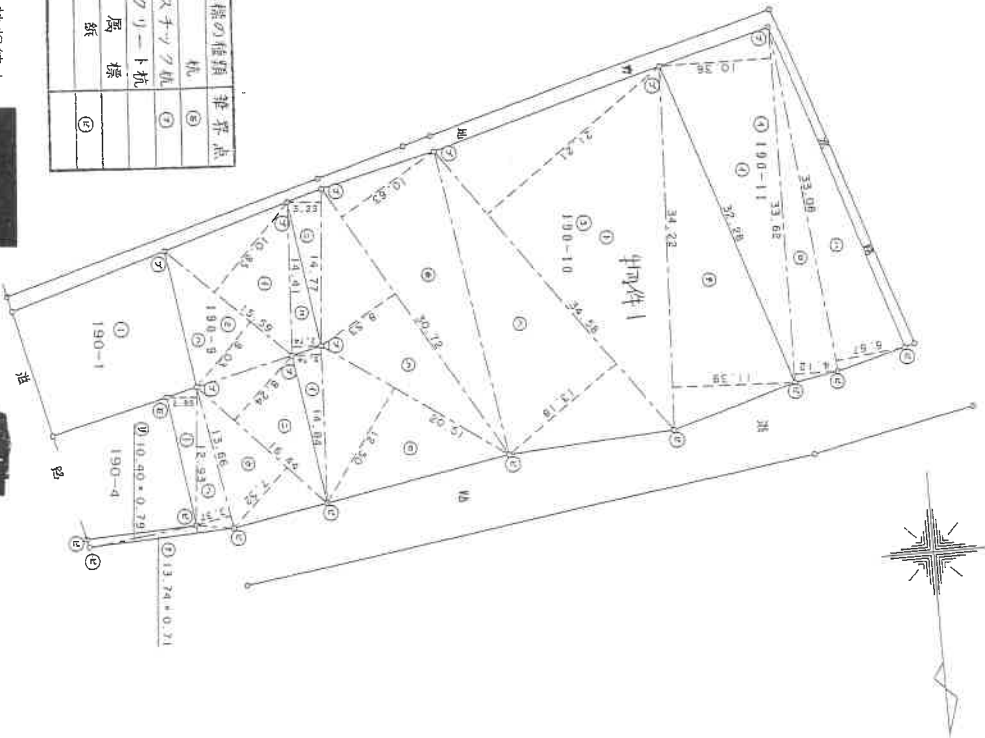
地番 NO.	底辺	高さ	倍率	面積
①	15.59	10.85	169.1515	39.4834
②	14.41	2.74	125.1877	8.03
③	15.59	8.03	135.4656	8.24
④	16.44	7.52	123.6288	7.52
⑤	16.44	3.37	46.0342	3.37
⑥	13.66	2.85	36.8505	2.85
⑦	12.93	0.71	9.7554	0.71
⑧	13.74	0.79	8.2160	0.79
⑨	10.40	693.7731	346.88655	693.7731
⑩		346.88	346.88	346.88

地番 NO.	底辺	高さ	倍率	面積
⑪	14.84	2.74	40.6616	2.74
⑫	20.51	12.50	256.3750	8.53
⑬	30.72	8.53	262.0416	3.23
⑭	14.77	3.23	47.7071	10.63
⑮	30.72	10.63	326.5536	13.18
⑯	34.58	13.18	455.7644	21.21
⑰	34.58	11.39	389.7658	11.39
⑱	34.22	2512.3109	1256.15545	2512.3109
⑳		1256.15	1256.15	1256.15

地番 NO.	底辺	高さ	倍率	面積
㉑	33.62	10.36	348.3032	4.12
㉒	33.62	4.12	138.5194	6.67
㉓	33.08	6.67	220.6436	707.4612
㉔		倍率	353.73060	353.73
㉕		面積	353.73	353.73

境界線の種類	基準点
石	①
プラスチック板	②
コンクリート杭	③
金属標	④

披相續人



(16枚目)

製作者

土地家屋調査士

平成4年4月22日作成

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

平成4年4月28日登記

土地建物位置関係図



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
(い)枚目



4

駐車区画②



目的外建物 2

物件 1

5



目的外建物 3

6

目的外建物
4



目的外建物
1



7

祠

目的外建物
1



8

目的外建物
1



9

物件 1

(20 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 73号
令和 8年 3月18日 受 命
令和 8年 3月28日 現地調査
令和 8年 4月 1日 評 価
令和 8年 4月 2日 提 出

宇都宮地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 山 賢

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 2, 376, 000円

物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 在番 目積	日光市瀬川字奥州道上 190番10 宅地 1,256.15m ²	

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	東武日光線「上今市」駅の東方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該物件は、国道121号の西側背後地に形成された一般住宅に混じって併用住宅、アパート等が見られる住宅地域内にある。 当該地域は、最寄駅及び今市地区中心部との接近性に優れ、古くから住宅地域として発展してきた。地域内には狭隘な道路も見られ、画地の配置はやや雑然としている。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 1,256.15㎡ (公簿) 公簿と現況がやや相違する可能性があり、正確には再測量を要する。 間口 : 約45.5m 奥行 : 約28.0m~32.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北側幅員約6.5m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	<p>駐車場及び下記目的外建物の敷地として利用されている。</p> <p>【目的外建物1】 家屋番号 219番の2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅(現況) 床面積 36.36㎡ (56.46㎡ (課税面積)) 所有者 C相続人ら(Bを含む) 建築時期 昭和19年5月頃(登記による。なお、課税資料では昭和24年) 占有権原 借地権 借地面積 不明 地代 月額6,000円 その他 南側隣接地に越境している可能性がある。</p> <p>【目的外建物2】 家屋番号 190番1の2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建店舗・居宅(現況居宅) 床面積 82.00㎡ (現況約95㎡) 所有者 E 建築時期 不明(昭和29年頃には存在していた模様) 占有権原 借地権 借地面積 不明 地代 月額15,400円(目的外建物2・3・4)</p>	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>【目的外建物3】 家屋番号 なし（未登記） 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 床面積 約14㎡ 所有者 E 建築時期 昭和52年頃 占有権原 借地権 借地面積 不明</p> <p>【目的外建物4】 家屋番号 なし（未登記） 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建納屋 床面積 約6㎡ 所有者 E 建築時期 不明 占有権原 借地権 借地面積 不明</p> <p>なお、上記の通り借地面積は不明であるが、評価上は、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、目的外建物の借地権等は下記の範囲に及ぶものと判断した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物1の借地権 約120㎡（物件1－イ） ・目的外建物2・3・4の借地権 約214㎡（物件1－ロ） ・更地部分 約922.15㎡（物件1－ハ） <p>上記の他、駐車場の占有関係については、以下の通りである。</p> <p>賃借人 B 賃料 月額5,000円 契約時期 不明 契約期間 不明</p> <p>賃借人 I 賃料 月額5,000円 契約時期 平成32, 3年頃 契約期間 定めなし</p> <p>賃借人 北欧住建有限公司 賃料 月額5,000円 契約時期 平成27年以前 契約期間 定めなし</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 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。</p>

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	かなり以前から住宅等の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、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"> ・ 画地内南西部に祠がある。 ・ 更地部分の一部は舗装されている。 ・ 土地所有者は目的外建物を所有している旨述べているが、登記事項、関係人の陳述等からそれぞれが所有していると判断した。買受人は注意が必要である。 ・ 関係人の陳述によると、過去に本件土地上の建物で火事があり、火元の住人が亡くなった経緯があるとのことである。 ・ その他詳細は現況調査報告書を参照のこと。

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-イ, 1-ロ, 1-ハ）

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1-イ	25,500	0.60	約120	0.80	1,469,000
1-ロ	25,500	0.60	約214	0.80	2,619,000
1-ハ	25,500	0.60	約922.15		14,109,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日光-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$25,800\text{円/m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/101 \approx 25,500\text{円/m}^2$$

◇時点修正：年率-0.4%・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：1%補正

イ 個別格差：規模▲30 形状▲1 面積相違可能性▲2 一部舗装▲5 祠あり▲2

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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-イ	1,469,000	0.30	借地権	441,000
1-ロ	2,619,000	0.30	借地権	786,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。
物件1-ロ 土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%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) 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-イ	1,469,000	-441,000		0.20	0.70	144,000
1-ロ	2,619,000	-786,000		0.20	0.70	257,000
1-ハ	14,109,000			0.20	0.70	1,975,000
一括価格(合計)						2,376,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.20 一部底地で市場性劣る▲10 係争可能性あり▲5 心理的要因▲5
前回買受け申出無し▲75

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 日光-5

所 在：日光市平ヶ崎字中原90番18
地 目：宅地
価 格：25,800円/㎡
位 置：今市駅から南西方約200m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：286㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北西側6m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域

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

*添付図面は令和7年9月25日付評価書に添付したものと同一。

以 上

令和 7年 (ケ) 第 73号
令和 7年 7月15日 受 命
令和 7年 8月 5日 現地調査
令和 7年 9月24日 評 価
令和 7年 9月25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

番号	評 価 額
物件1（土地）	金 9,660,000円

物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	日光市瀬川字奥州道上 190番10 宅地 1,256.15m ²	

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	東武日光線「上今市」駅の東方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該物件は、国道121号の西側背後地に形成された一般住宅に混じって併用住宅、アパート等が見られる住宅地域内にある。 当該地域は、最寄駅及び今市地区中心部との接近性に優れ、古くから住宅地域として発展してきた。地域内には狭隘な道路も見られ、画地の配置はやや雑然としている。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 1,256.15㎡ (公簿) 公簿と現況がやや相違する可能性があり、正確には再測量を要する。 間口 : 約45.5m 奥行 : 約28.0m~32.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北側幅員約6.5m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	<p>駐車場及び下記目的外建物の敷地として利用されている。</p> <p>【目的外建物1】 家屋番号 219番の2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 (現況) 床面積 36.36㎡ (56.46㎡ (課税面積)) 所有者 C相続人ら (Bを含む) 建築時期 昭和19年5月頃 (登記による。なお、課税資料では昭和24年) 占有権原 借地権 借地面積 不明 地代 月額6,000円 その他 南側隣接地に越境している可能性がある。</p> <p>【目的外建物2】 家屋番号 190番1の2 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建店舗・居宅 (現況居宅) 床面積 82.00㎡ (現況約95㎡) 所有者 E 建築時期 不明 (昭和29年頃には存在していた模様) 占有権原 借地権 借地面積 不明 地代 月額15,400円 (目的外建物2・3・4)</p>	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>【目的外建物3】 家屋番号 なし（未登記） 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 床面積 約14㎡ 所有者 E 建築時期 昭和52年頃 占有権原 借地権 借地面積 不明</p> <p>【目的外建物4】 家屋番号 なし（未登記） 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建納屋 床面積 約6㎡ 所有者 E 建築時期 不明 占有権原 借地権 借地面積 不明</p> <p>なお、上記の通り借地面積は不明であるが、評価上は、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、目的外建物の借地権等は下記の範囲に及ぶものと判断した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物1の借地権 約120㎡（物件1－イ） ・目的外建物2・3・4の借地権 約214㎡（物件1－ロ） ・更地部分 約922.15㎡（物件1－ハ） <p>上記の他、駐車場の占有関係については、以下の通りである。</p> <p>賃借人 B 賃料 月額5,000円 契約時期 不明 契約期間 不明</p> <p>賃借人 I 賃料 月額5,000円 契約時期 平成32, 3年頃 契約期間 定めなし</p> <p>賃借人 北欧住建有限会社 賃料 月額5,000円 契約時期 平成27年以前 契約期間 定めなし</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 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。</p>

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	かなり以前から住宅等の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、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"> ・ 画地内南西部に祠がある。 ・ 更地部分の一部は舗装されている。 ・ 土地所有者は目的外建物を所有している旨述べているが、登記事項、関係人の陳述等からそれぞれが所有していると判断した。買受人は注意が必要である。 ・ 関係人の陳述によると、過去に本件土地上の建物で火事があり、火元の住人が亡くなった経緯があるとのことである。 ・ その他詳細は現況調査報告書を参照のこと。

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-イ, 1-ロ, 1-ハ）

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1-イ	25,600	0.60	約120	0.80	1,475,000
1-ロ	25,600	0.60	約214	0.80	2,630,000
1-ハ	25,600	0.60	約922.15		14,164,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日光-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$25,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/101 \doteq 25,600\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：年率-0.4%・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：1%補正

イ 個別格差：規模▲30 形状▲1 面積相違可能性▲2 一部舗装▲5 祠あり▲2

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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-イ	1,475,000	0.30	借地権	443,000
1-ロ	2,630,000	0.30	借地権	789,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。
物件1-ロ 土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%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) 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-イ	1,475,000	-443,000	/	0.81	0.70	585,000
1-ロ	2,630,000	-789,000	/	0.81	0.70	1,044,000
1-ハ	14,164,000	/	/	0.81	0.70	8,031,000
一括価格(合計)						9,660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.81 一部底地で市場性劣る▲10 係争可能性あり▲5 心理的要因▲5

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 日光-5

所 在：日光市平ヶ崎字中原90番18
地 目：宅地
価 格：25,900円/㎡
位 置：今市駅から南西方約200m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：286㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北西側6m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域

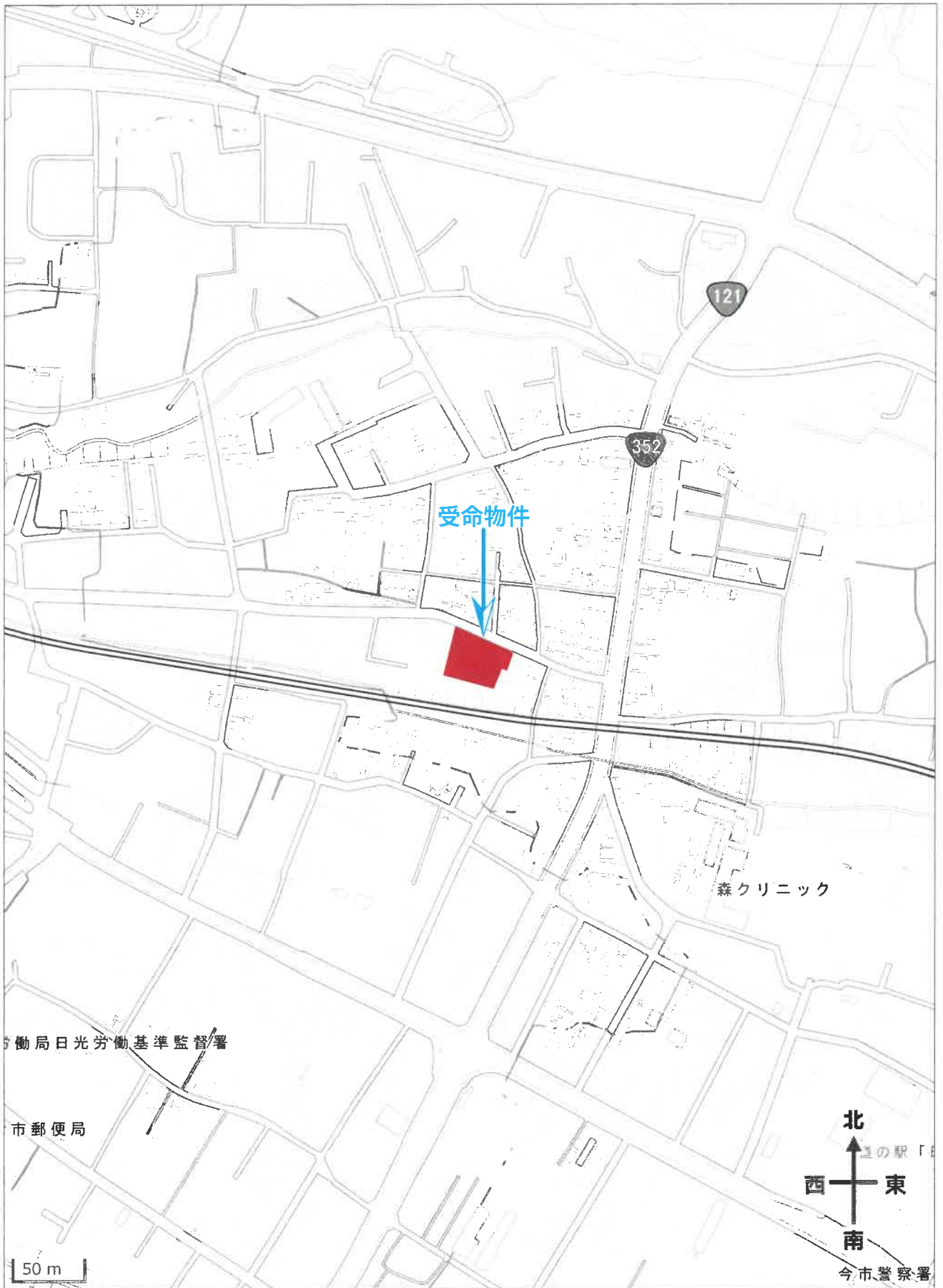
ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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 土地建物位置関係図

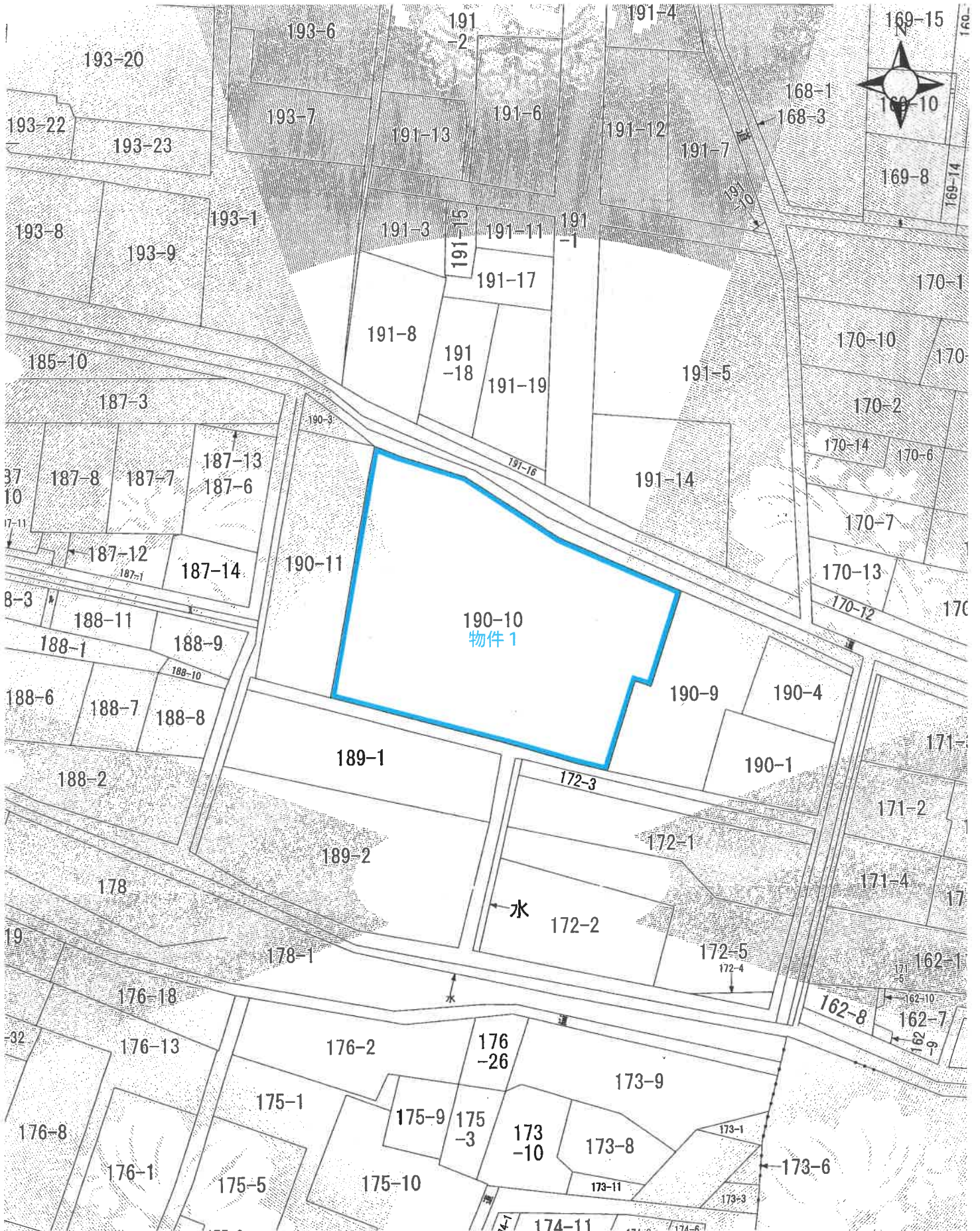
以 上

位置図



出典：地理院地図

公 図 写



縮尺:1/600

登記年月日：平成4年4月28日

2006986

地積測量図

前 平成18年3月20日「日光市」に変更

地番 190-1, 190-10, 190-9, 190-11
土地の所在 今市市瀬川字奥州道上

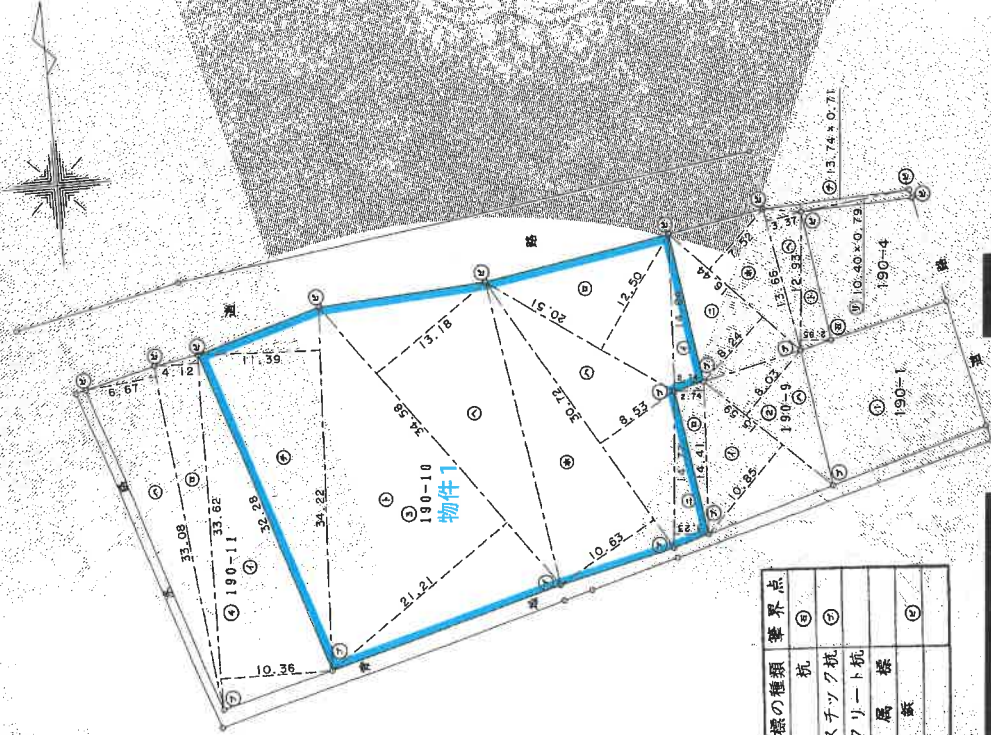
三斜求積表

地番	②	190-9	底辺	高さ	倍	面積
イ	15.59	10.85	169.1515			
ロ	14.41	2.74	39.4834			
ハ	15.59	8.03	125.1877			
ニ	16.44	8.24	135.4656			
ホ	16.44	7.52	123.6288			
ヘ	13.66	3.37	46.0342			
ト	12.93	2.85	36.8505			
チ	13.74	0.71	9.7554			
リ	10.40	0.79	8.2160			
		倍面積	693.7731			
		地積	346.8865			
			346.88			

地番	③	190-10	底辺	高さ	倍	面積
イ	14.84	2.74	40.6616			
ロ	20.51	12.50	256.3750			
ハ	30.72	8.53	262.0416			
ニ	14.77	3.23	47.7071			
ホ	30.72	10.63	326.5536			
ヘ	34.58	13.18	455.7644			
ト	34.58	21.21	733.4418			
チ	34.22	11.39	389.7658			
		倍面積	2512.3109			
		地積	1256.15545			
			1256.15			

地番	④	190-11	底辺	高さ	倍	面積
イ	33.62	10.36	348.3032			
ロ	33.62	4.12	138.5144			
ハ	33.08	5.67	220.6436			
		倍面積	707.4612			
		地積	353.73060			
			353.73			

公積	①	190-1	底辺	高さ	倍	面積
	2381.77		1956.77260			
		総計	424.99740			
		地積	424.99			



境界点	⑤
境界線の種類	石
杭	アラスチック杭
杭	コンクリート杭
杭	金
杭	鉄
杭	鋼

作製者 土地

平成 (昭和) 4年4月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

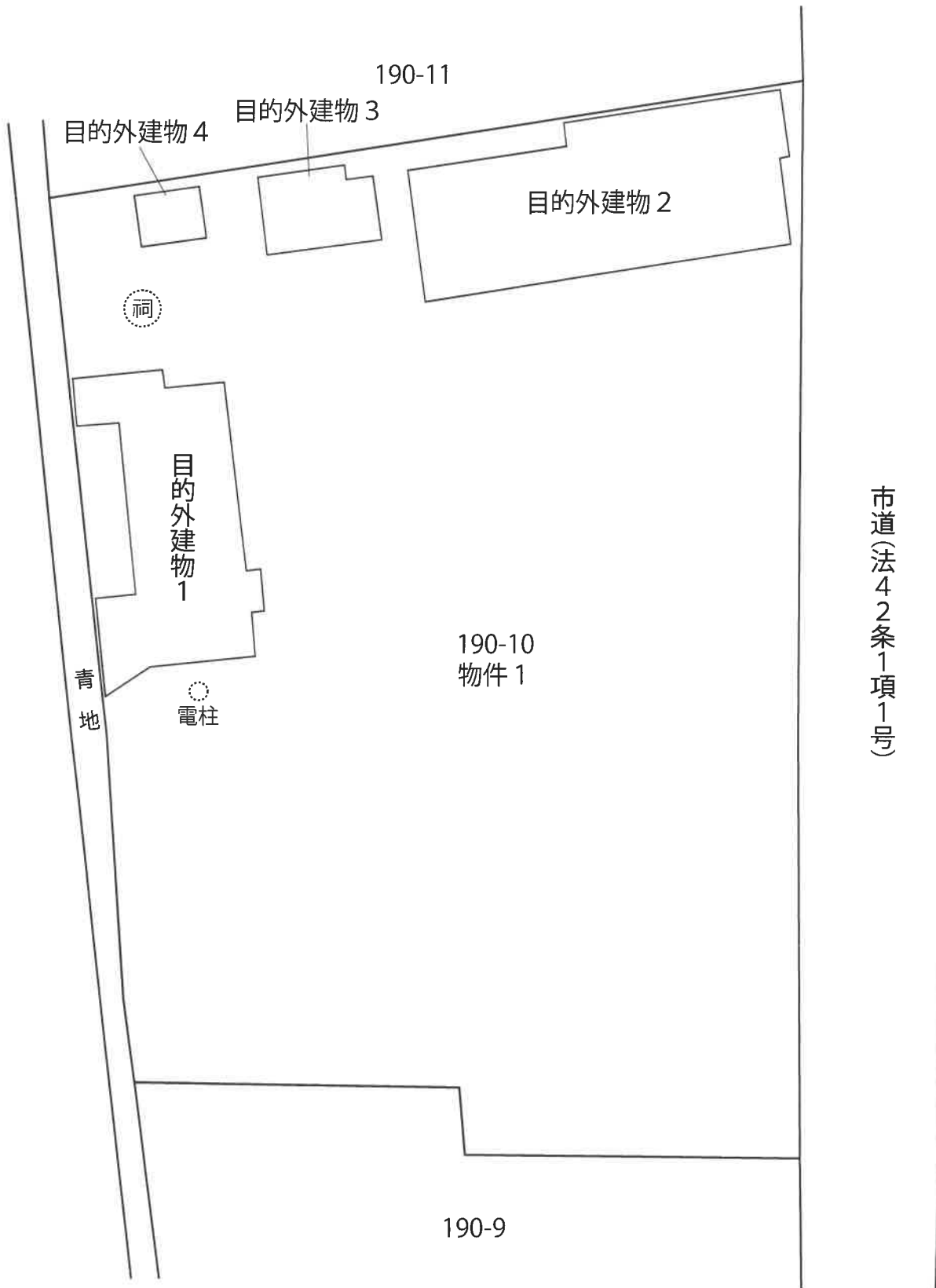
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

平成4年4月28日 登記

整理番号：H53182-2

* 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