

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 1日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

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 7月 22日から 令和 8年 7月 29日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 8月 4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 8月 21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 8月 5日 午前10時00分から 令和 8年 8月 7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 7月 1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 | 栃木市今泉町一丁目字長塚 |
| | 地 番 | 6 2 9 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市今泉町一丁目字長塚6 2 9 番地2 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 9 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0 . 4 5 平方メートル 2階 5 8 . 7 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月23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, 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 | 栃木市今泉町一丁目字長塚 |
| | 地 番 | 6 2 9 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市今泉町一丁目字長塚6 2 9 番地2 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 9 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0 . 4 5 平方メートル 2階 5 8 . 7 9 平方メートル |

令和8年(ケ)第 5号
令和8年2月 3日受理
令和8年4月 20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 | 栃木市今泉町一丁目字長塚 |
| | 地 番 | 629番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市今泉町一丁目字長塚629番地29 |
| | 家屋 番号 | 629番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル 2階 58.79平方メートル |

| 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">1 本建物は、親が住んでいましたが、令和7年暮れまでには引っ越ししましたので、現在は空き家の状態です。2 建物内にはカーテンやエアコンなどの残置物がありますが、いずれも不用品ですので、買受人において、適宜処分してもらって差し支えありません。3 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみといった不具合はないと思います。4 本建物内で犬1匹と猫1匹を飼っていました。 |

(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

- 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、本建物を所有者がカーテンやエアコンなどの動産を残置した空き家の状態で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 本建物に経年劣化によるものと思われる汚れなどはあるものの、犬や猫による傷みなどは見当たらなかった。
- 4 本建物のキッチンのビルトインガスコンロが取り外されている。
- 5 本土地には東京電力管理にかかる電柱が存在する。
- 6 本土地の北側に幅員約6.5mの舗装された市道(12141号線)が接面している。また、本土地の南側に幅員約4mの舗装された市道(12152号線)が接面しているが、本土地への出入りには使用していない。

(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2月10日(火) 12:20-12:40 | 物件所在地 | 物件外観調査、写真撮影 |
| 8年2月10日(火) 13:35-13:40 | 宇都宮地方法務局栃木支局 | 登記事項要約書入手 |
| 8年2月10日(火) 13:55-14:15 | 栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課 | 地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査 |
| 8年2月10日(火) 14:55-15:05 | 所有者宅 | 所有者の義母と面談 |
| 8年2月28日(土) 9:00-9:40 | 物件所在地 | 所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行) |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <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。 <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。 <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

イ 646-9 ハ 629-6 ホ 651-10 ト 道
 ロ 629-49 ニ 631-17 ヘ 651-9



(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 | 所在 | 栃木市今泉町一丁目字長塚 | | 地番 | 629番29 | | | |
| 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 | 明治9年12月 | | 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。

令和7年12月22日
 宇都宮地方法務局栃木支局
 登記官

地図整理番号：M09703

(1/1)

(6 枚目)

地積測量図

前 629-1

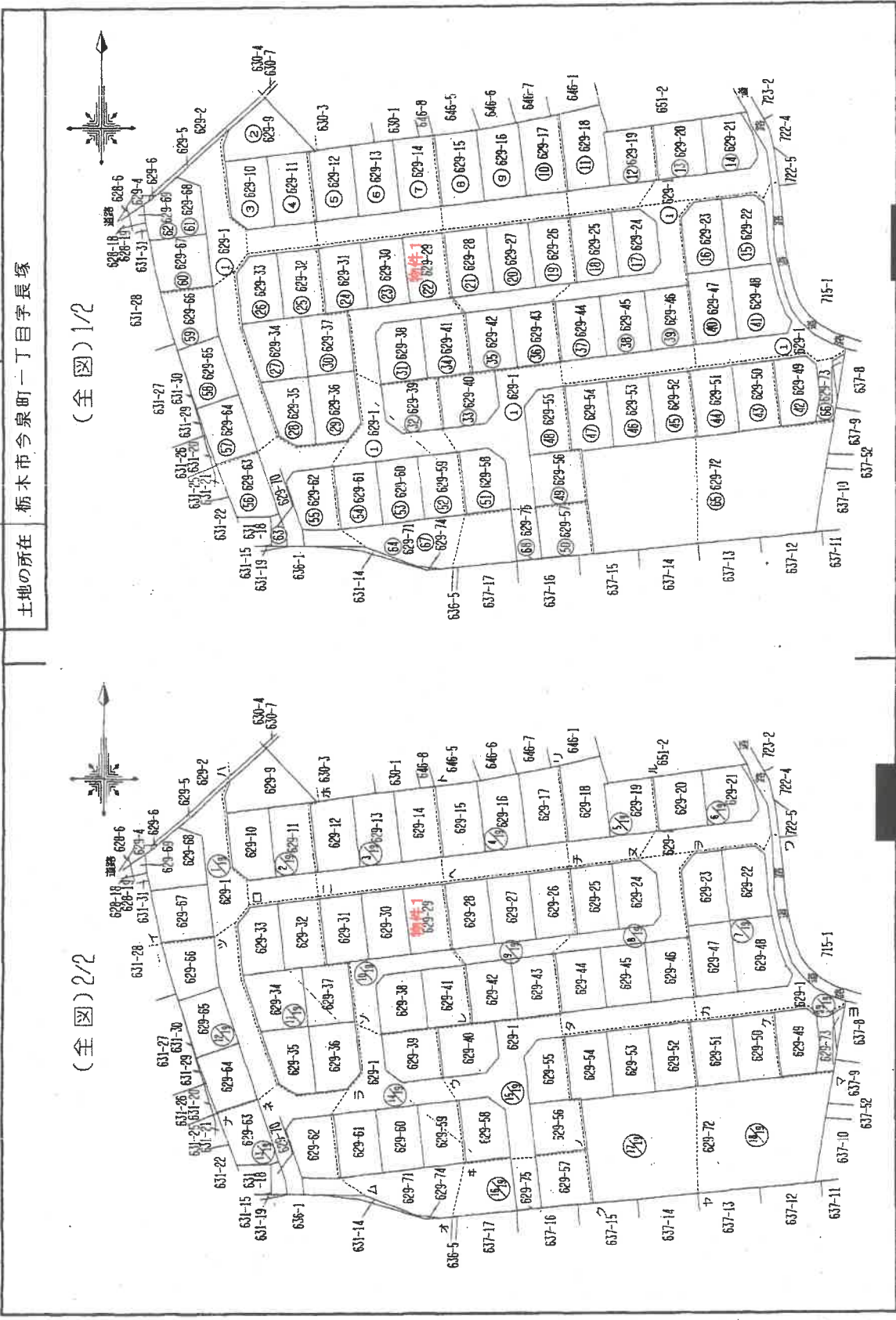
地番 629-9 ~ 629-75, 629-1

土地の所在 栃木市今泉町一丁目字長塚

(全図) 1/2

(全図) 2/2

0002432



縮尺 1/1000

申請人

土地家屋調査士
（平成16年12月15日作製）

（栃木県土地家屋調査士会用品紙）

製作者

登記年月日：平成16年12月22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。
令和7年12月22日 宇都宮地方方法務局栃木支局 登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

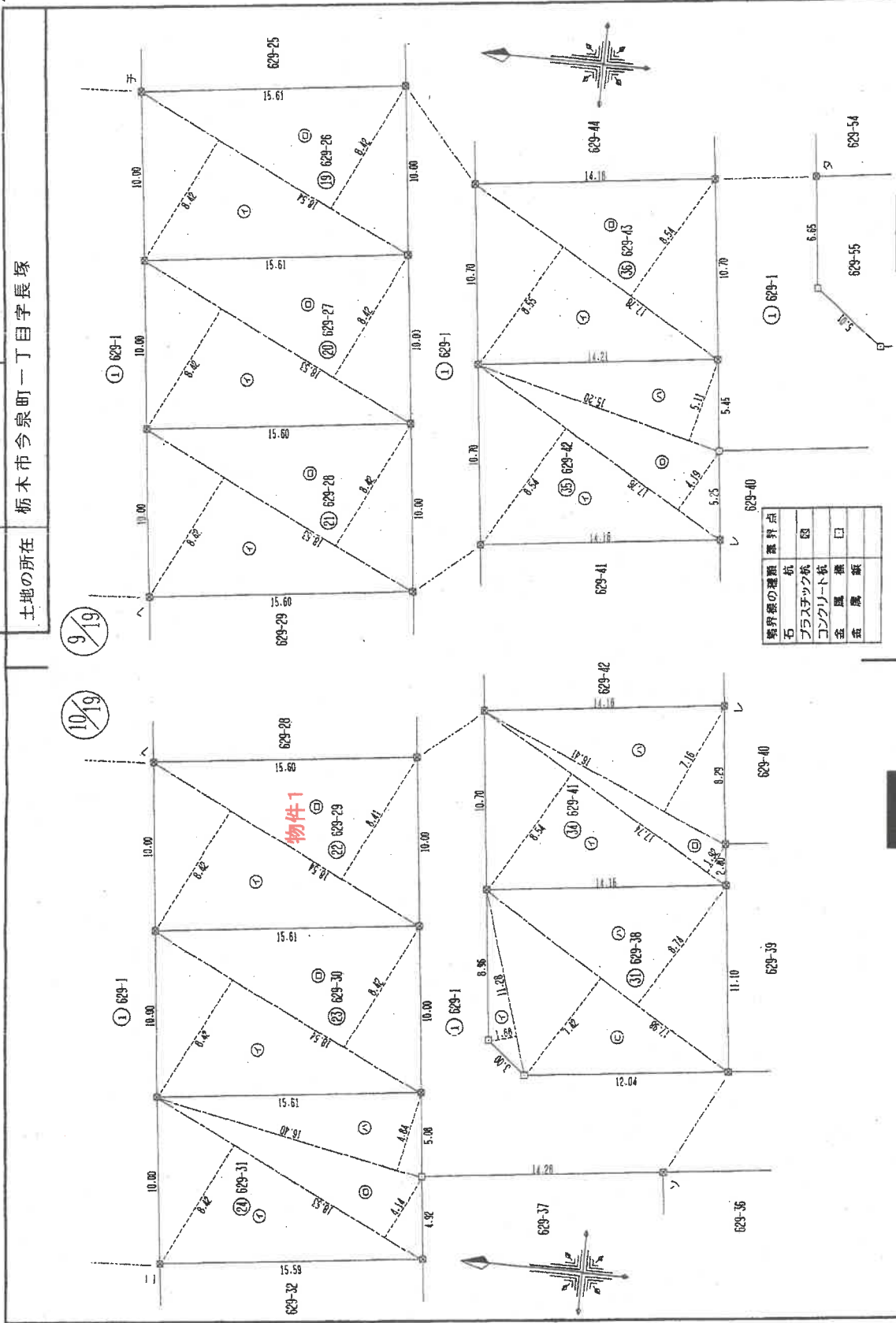
地積測量図

地番 629-9 ~ 629-75

土地の所在 栃木市今泉町一丁目字長塚

0002437

登記年月日：平成16年12月22日



9/19

10/19

物件1

| 境界線の種類 | | 基準点 |
|---------|---------|-----|
| 石 | 杭 | 礎 |
| プラスチック杭 | コンクリート杭 | 口 |
| 金 | 旗 | 礎 |
| 花 | 旗 | 礎 |

縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士 (平成16年12月15日作製)

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M09704 (6/16)

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。
令和7年12月22日 宇都宮地方方法務局栃木支局 登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成16年12月22日

0002444

地積測量図

629-9 ~ 629-75

土地の所在 栃木市今泉町一丁目字長塚

平成16年12月22日登記

三斜求積表

| 地番 | 符号 | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 地積 |
|--------|----|---------|----------|----------|--------|
| 629-32 | イ | 18.53 X | 8.43 = | 156.2079 | |
| | ロ | 18.53 X | 3.32 = | 61.5196 | |
| | ハ | 16.73 X | 5.64 = | 94.3572 | |
| | | 合計 | 312.0847 | | 156.04 |
| 629-33 | イ | 10.70 X | 2.17 = | 23.2190 | |
| | ロ | 18.60 X | 6.54 = | 121.6440 | |
| | ハ | 18.60 X | 8.47 = | 157.5420 | |
| | | 合計 | 302.4050 | | 151.20 |
| 629-34 | イ | 10.15 X | 1.07 = | 10.8605 | |
| | ロ | 16.02 X | 8.49 = | 136.0098 | |
| | ハ | 18.17 X | 3.10 = | 56.3270 | |
| | ニ | 18.17 X | 8.85 = | 160.8045 | |
| | | 合計 | 364.0018 | | 182.00 |
| 629-35 | イ | 15.77 X | 9.52 = | 150.1304 | |
| | ロ | 16.99 X | 4.66 = | 79.1734 | |
| | ハ | 16.99 X | 4.32 = | 73.3968 | |
| | | 合計 | 302.7006 | | 151.35 |
| 629-36 | イ | 18.73 X | 9.14 = | 180.3322 | |
| | ロ | 19.73 X | 7.18 = | 141.6614 | |
| | ハ | 11.52 X | 2.26 = | 26.0352 | |
| | | 合計 | 348.0288 | | 174.01 |
| 629-37 | イ | 15.50 X | 5.57 = | 86.3350 | |
| | ロ | 18.00 X | 3.90 = | 70.2000 | |
| | ハ | 18.00 X | 8.71 = | 156.7800 | |
| | | 合計 | 313.3150 | | 156.65 |
| 629-38 | イ | 11.28 X | 1.68 = | 18.9504 | |
| | ロ | 17.98 X | 7.42 = | 133.4116 | |
| | ハ | 17.98 X | 8.74 = | 157.1452 | |
| | | 合計 | 309.5072 | | 154.75 |
| 629-39 | イ | 14.28 X | 7.00 = | 99.9600 | |
| | ロ | 14.62 X | 4.87 = | 71.1994 | |
| | ハ | 15.99 X | 1.88 = | 30.0612 | |
| | ニ | 15.99 X | 7.81 = | 124.8819 | |
| | | 合計 | 326.1025 | | 163.05 |

三斜求積表

| 地番 | 符号 | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 地積 |
|--------|----|---------|----------|----------|--------|
| 629-23 | イ | 10.60 X | 2.15 = | 22.7900 | |
| | ロ | 19.64 X | 6.82 = | 133.9448 | |
| | ハ | 19.64 X | 8.61 = | 169.1004 | |
| | | 合計 | 325.8352 | | 162.91 |
| 629-24 | イ | 16.98 X | 6.15 = | 104.4270 | |
| | ロ | 16.98 X | 4.65 = | 78.9570 | |
| | ハ | 15.80 X | 6.44 = | 101.7520 | |
| | ニ | 10.45 X | 1.64 = | 17.1380 | |
| | | 合計 | 302.2740 | | 151.13 |
| 629-25 | イ | 18.54 X | 8.42 = | 156.1068 | |
| | ロ | 18.54 X | 8.42 = | 156.1068 | |
| | | 合計 | 312.2136 | | 156.10 |
| 629-26 | イ | 18.54 X | 8.42 = | 156.1068 | |
| | ロ | 18.54 X | 8.42 = | 156.1068 | |
| | | 合計 | 312.2136 | | 156.10 |
| 629-27 | イ | 18.53 X | 8.42 = | 156.0226 | |
| | ロ | 18.53 X | 8.42 = | 156.0226 | |
| | | 合計 | 312.0452 | | 156.02 |
| 629-28 | イ | 18.53 X | 8.42 = | 156.0226 | |
| | ロ | 18.53 X | 8.42 = | 156.0226 | |
| | | 合計 | 312.0452 | | 156.02 |
| 629-29 | イ | 18.54 X | 8.42 = | 156.1068 | |
| | ロ | 18.54 X | 8.41 = | 155.9214 | |
| | | 合計 | 312.0282 | | 156.01 |
| 629-30 | イ | 18.54 X | 8.42 = | 156.1068 | |
| | ロ | 18.54 X | 8.42 = | 156.1068 | |
| | | 合計 | 312.2136 | | 156.10 |
| 629-31 | イ | 18.53 X | 8.42 = | 156.0226 | |
| | ロ | 18.53 X | 4.14 = | 76.7142 | |
| | ハ | 18.40 X | 4.84 = | 79.3760 | |
| | | 合計 | 312.1128 | | 156.05 |

作製者

土地家屋調査士

(平成16年12月15日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

申請人

縮尺

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。
 令和7年12月22日 宇都宮地方事務所栃木支局 登記官

登記年月日：平成18年9月27日

各階平面図

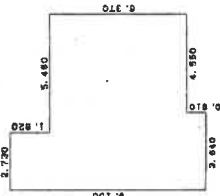
建物平面図

181050

家屋番号 629番29

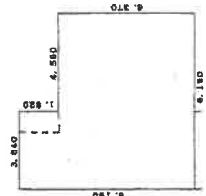
建物の所在 栃木市今泉町一丁目字長塚629番地29

0201968



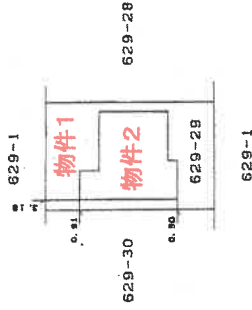
1階 求積表

| | | |
|---------|--------|-----------|
| 9.100 X | 2.730= | 24.843000 |
| 7.280 X | 0.910= | 6.624800 |
| 6.370 X | 4.550= | 28.983500 |
| 合計 | | 60.451300 |
| 床面積 | | 60.45㎡ |



2階 求積表

| | | |
|---------|--------|-----------|
| 8.190 X | 3.840= | 31.549600 |
| 6.370 X | 4.550= | 28.983500 |
| 合計 | | 60.533100 |
| 床面積 | | 60.53㎡ |



平成18年9月27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。

令和7年12月22日

宇都宮地方事務所栃木支局

登記官

09/27/18 年 9 月 27 日 登記

作製者

土地家屋調査士

(平成18年9月27日作製)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



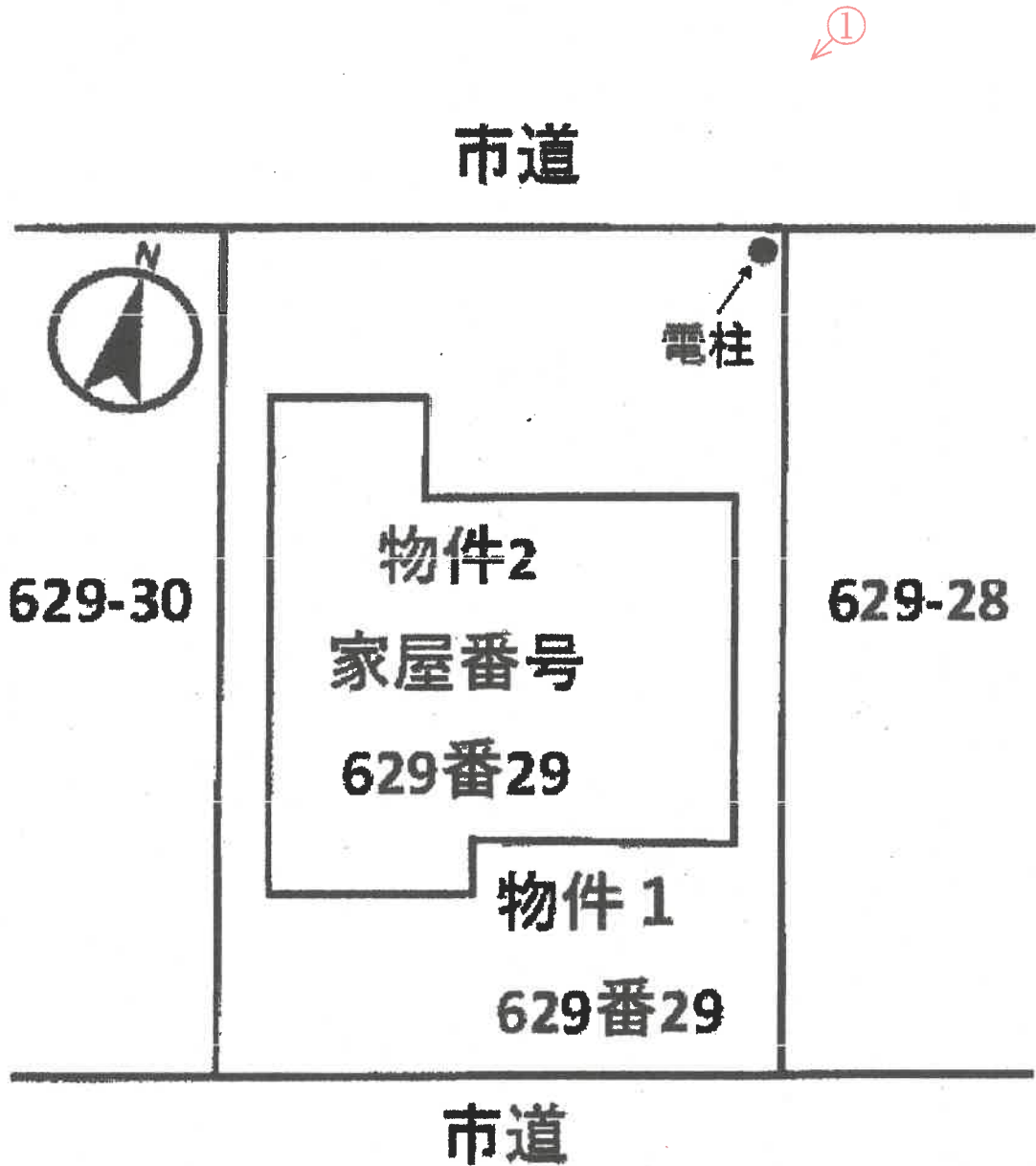
| | | | |
|-----|--------|----|--------|
| 大字名 | 今泉町1丁目 | 地番 | 629-29 |
|-----|--------|----|--------|

この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 1:1,000 0 5 10 20 30 40 m

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。

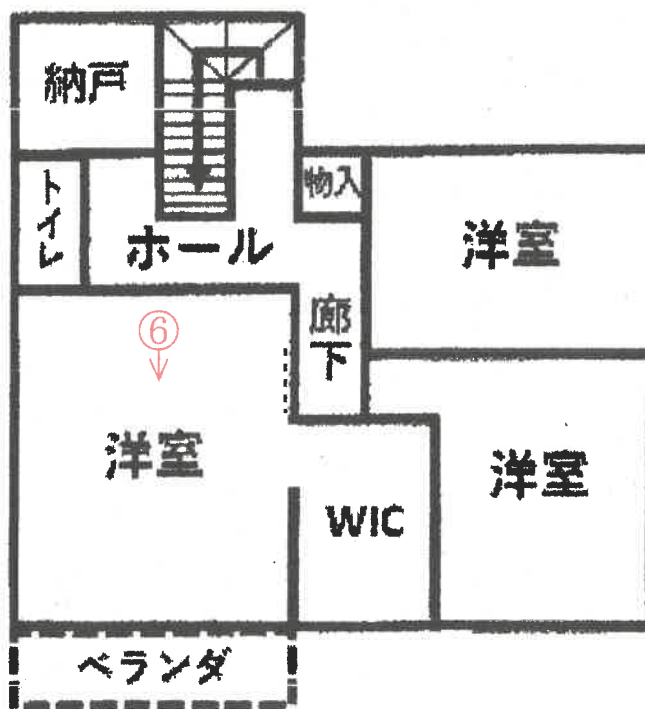
間取図

←○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。



外観



リビング・ダイニング



キッチン

④



脱衣室

⑤



和室

⑥



洋室

令和 8年 (ケ) 第 5号
令和 8年 1月27日 受 命
令和 8年 2月28日 現地調査
令和 8年 2月28日 評 価
令和 8年 3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
渡辺健太郎

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|---------------------|---------------------|
| 金 5, 3 1 8, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1, 5 2 4, 0 0 0 円 |
| 物件2 (建物) | 金 3, 7 9 4, 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の土地の内訳価格は物件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の建物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原則として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 | 栃木市今泉町一丁目字長塚 629番29 宅地 156.01m ² | 登記簿とほぼ同じ |
| 2 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 栃木市今泉町一丁目字長塚62 9番地29 629番29 居宅 木造スレートぶき2建建 1階 60.45m ² 2階 58.79m 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 | 東武日光線「新栃木」駅の東方約450m（直線距離）に位置する。 （別紙位置図参照） | |
| 付近の状況 | 目的物件の存する地域は、県道宇都宮栃木線の背後に形成される中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当地域は、区画街路が概ね整然としているほか、最寄駅にも近いことから住宅利便性には比較的優れる。なお、当地域は住宅地域として熟成度は高く、今後についても現況土地利用のまま推移するものと思料する。 | |
| 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 | 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% |
| 画地条件 | 地積 : 156.01㎡ 間口 : 約10m 奥行 : 約15.6m（間口奥行は地積測量図に基づく） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路 | |
| 接面道路の状況 | 北約6.5m舗装市道（12141号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 南約4m舗装市道（12152号線、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 | 物件2の敷地として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 : あり 都市ガス : なし 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。 | |
| 土壌汚染の可能性の調査 | 本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より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">・ 物件1の敷地内（北東端）に電柱1本あり。・ 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17年 5月31日新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約4年 |
| 仕様 | 構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、畳等 |
| 床面積（現況） | 1階60.45㎡ 2階58.79㎡ 計 119.24㎡ |
| 現況用途等 | 階層 地上2階建 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 | 建物所有者が空家として管理占有している。 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者によると、物件2において動物（犬・猫各1匹）を飼育していたとのこと。 ・物件2のキッチンのビルトインガスコンロが取り外し済み。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 30,700 | 1.01 | 156.01 | 0.90 | 4,354,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 30,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：二方路+1

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。

② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2 | 170,000 | 119.24 | 0.16 | 3,243,000 |

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

経過年数約21年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約4年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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4年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%) = 0.16

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 | 4,354,000 | 0.50 | 法定地上権 | 2,177,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%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) 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 | 4,354,000 | -2,177,000 | / | 1.00 | 0.70 | 1,524,000 |
| 2 | 3,243,000 | +2,177,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 3,794,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 5,318,000 |

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：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 栃木-2

所 在：栃木市今泉町1丁目字長塚637番28

地 目：宅地

価 格：30,600円/㎡（対前年変動率 1.00%）

位 置：新栃木駅 580m（道路距離）

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：225㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南4.2m 市道

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：一般住宅の建ち並ぶ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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

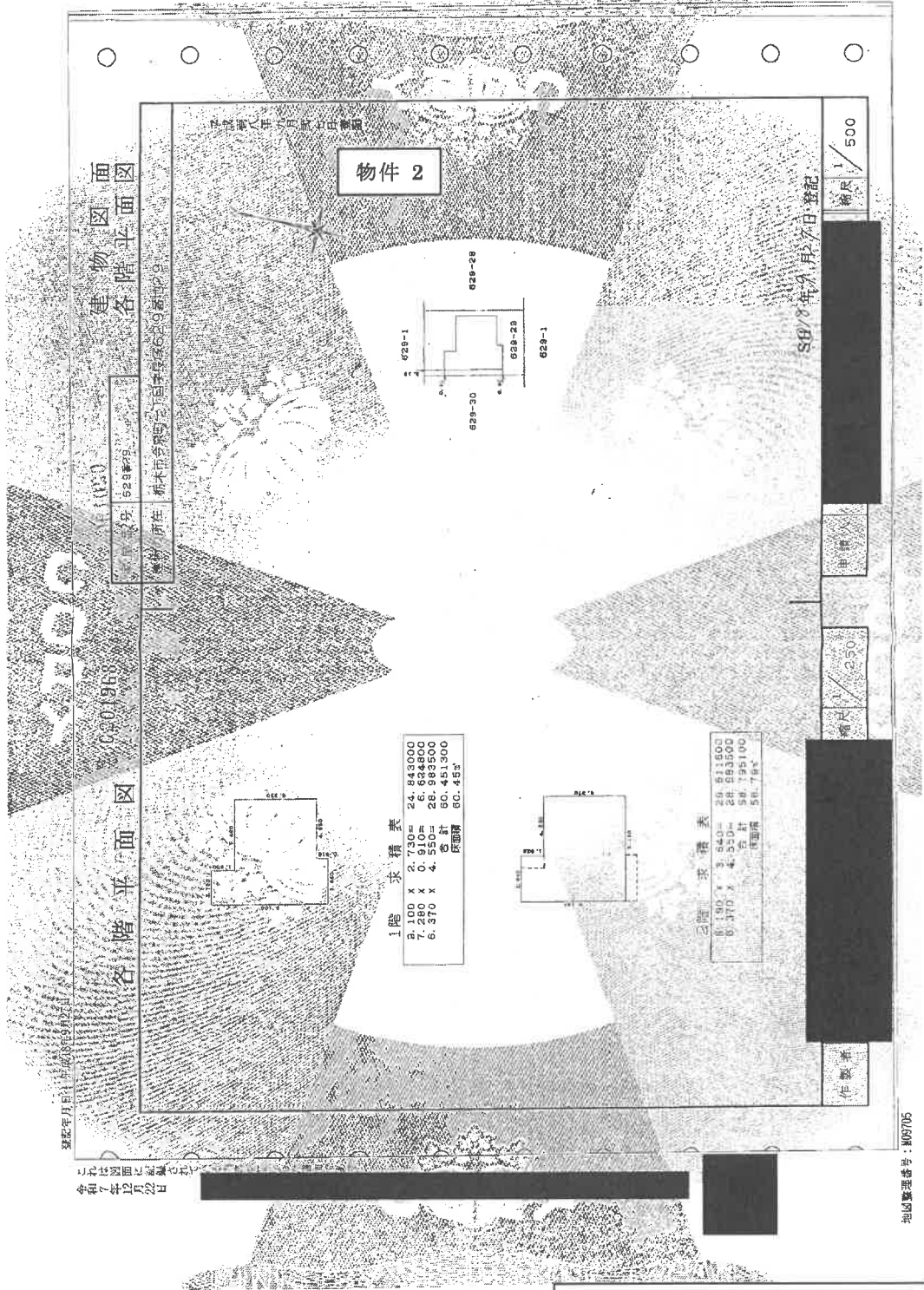
以 上

位 置 図

地理院地図
GSI Maps



建物図面・各階平面図写



A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

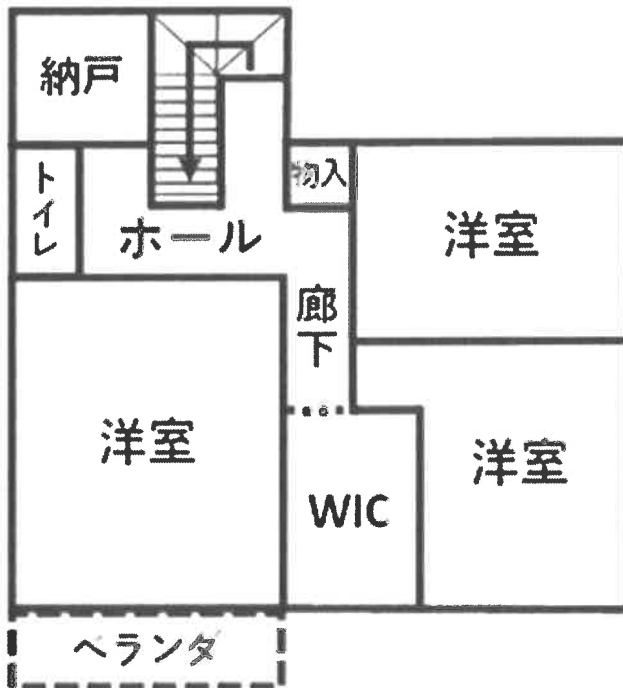
建 物 間 取 図



1F

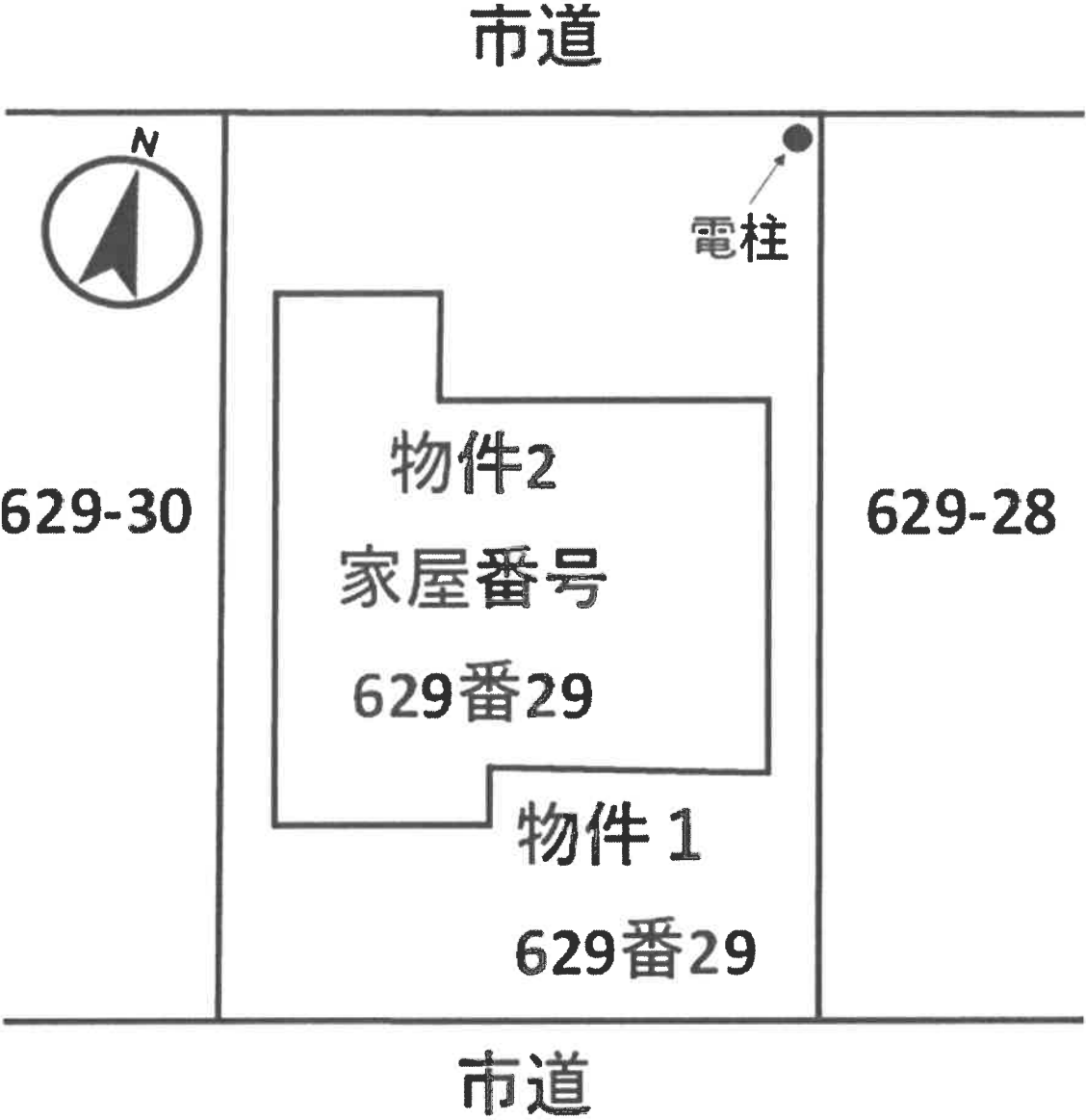


2F



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

土地建物位置関係図



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。