

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16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10月 7日から 令和 8年10月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月 6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10月21日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月16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。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 435, 000 5, 948, 000	一括	1, 487, 000	123, 110	31, 631
1	2, 815, 000				
2	4, 620, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 小山市大字喜沢字陸羽道東 |
| | 地 番 | 582番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 341.97平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 小山市大字喜沢字陸羽道東582番地3 |
| | 家屋 番号 | 582番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 56.31平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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, 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 | 小山市大字喜沢字陸羽道東 |
| | 地 番 | 5 8 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 1 . 9 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 小山市大字喜沢字陸羽道東 5 8 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 8 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |

事件番号 令和7年（ケ）第124号

令和8年3月23日

宇都宮地方裁判所

執行官 深谷 昌司

現況調査報告書（補充）

当職の実施した現況調査につき下記1の事項が判明したので、下記の事項を追加して補充する。

記

- 1 令和7年6月12日本件建物内で不自然死があった。
- 2 令和8年1月22日本件建物に立ち入り、建物内を検分した際、上記1の事情を示すような痕跡は見受けられなかった。

令和 7年(ケ)第 124号
令和 8年12月18日受理
令和 8年 1月30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 | 小山市大字喜沢字陸羽道東 |
| | 地 番 | 582番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 341.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字喜沢字陸羽道東582番地3 |
| | 家屋 番号 | 582番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 56.31平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字喜沢582番地3		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 本土地南側は公衆用道路であり一般の通行に供されている ☐ 「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が異なる(☐ 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 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [令和 年 月 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

その他の事項

- 本件土地南側幅員約4mの未舗装の帯状の部分(約64㎡)は建築基準法42条1項3号に該当し(既存道路)、一般の通行に供されている。
- 室内には目的外動産が多く、荒れている。
- 猫(おそらく複数)を室内で飼育していた模様であり、壁紙や建具等に爪とぎ跡等が見受けられる。また、台所等には糞が散乱している。
- 雨漏りをしている様子は見受けられなかった。
- 浄化槽の周囲の土砂が削れている箇所がある。
- 本件建物の屋根には太陽光発電パネルが設置されているが、その権利関係等は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 所有者とはコンタクトが取れなかったため、不明な点が多い。
- 本件建物で現に寝泊りし、生活している者がいるか否かは不明である。
郵便受けの表示、郵便物や室内の状況等から、少なくとも、以前は所有者が家族と共に猫を飼って生活していたと思われる。
第三者の独立した占有をうかがわせる物は見受けられなかった。
そのため、所有者が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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月23日 (火) 15:00-15:20	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 建築指導課 接面道路調査
7年12月23日 (火) 15:40-15:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 1月13日 (火) 16:00-16:10	宇都宮地方法務局小山出張所	近接地登記事項、地積測量図調査
8年 1月22日 (木) 09:55-10:50	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年1月22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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

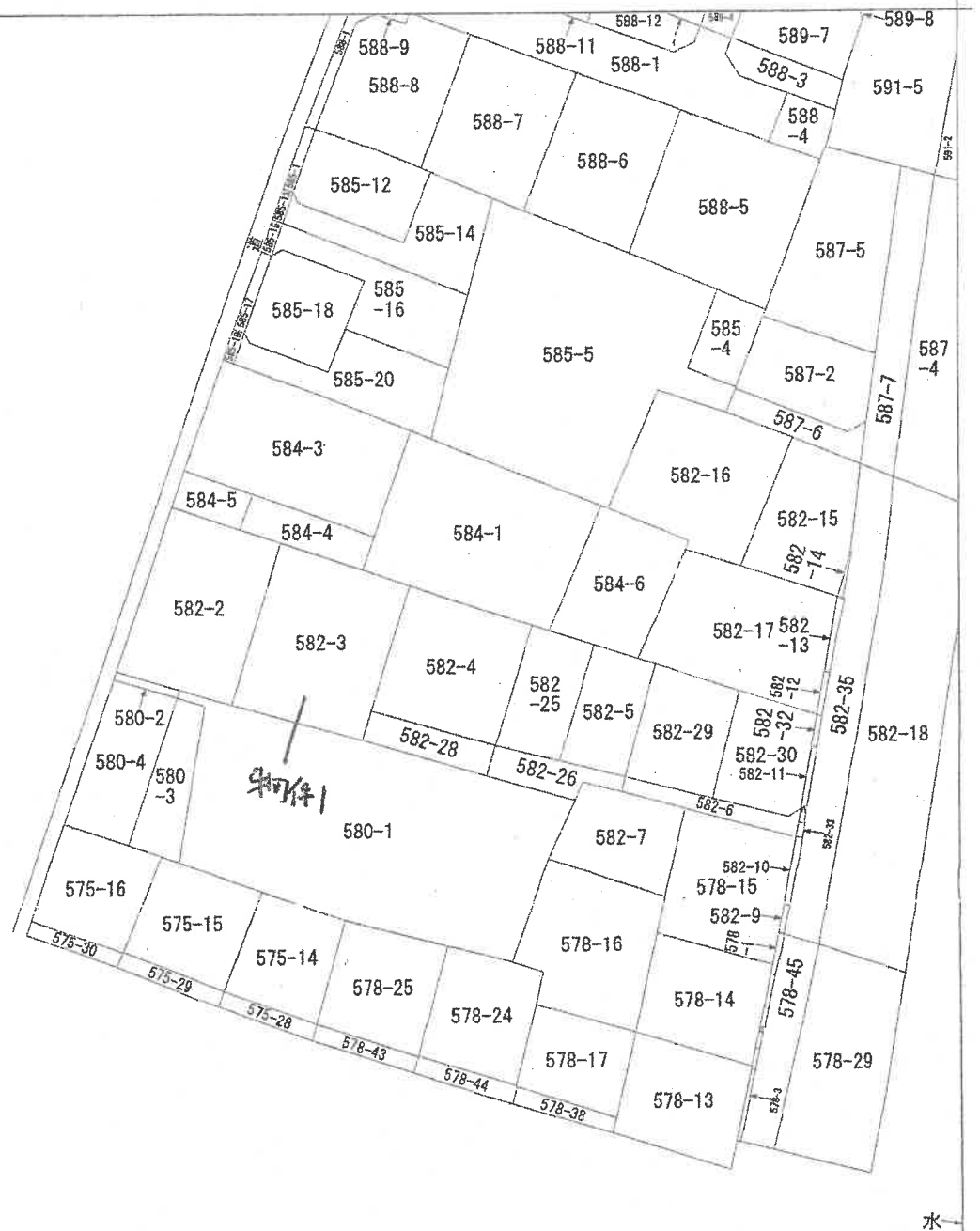


小山市役所資産税課

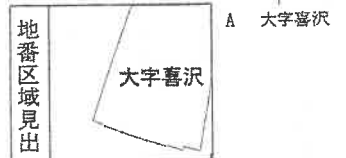
イ 589-6
ロ 578-2

ハ 582-31

N



(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 小山市大字喜沢字陸羽道東				地 番	582番3						
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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49年3月16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。

令和7年10月9日
宇都宮地方法務局小山出張所
登記官

請求番号：8-2
(1/1)

17 枚目

登記年月日：昭和61年6月4日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

0018100

地番 582-4, 582-8

地積測量図

土地の所在 小山市大字喜沢字陸羽道東

求積

① 582-4

$$24466 \times 11831 = 289457246$$

$$24466 \times 11397 = 278839002$$

計 568296248

$$\frac{1}{2} = 284148124$$

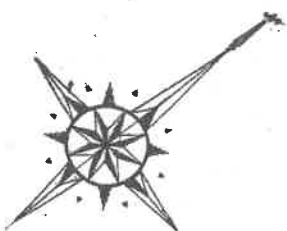
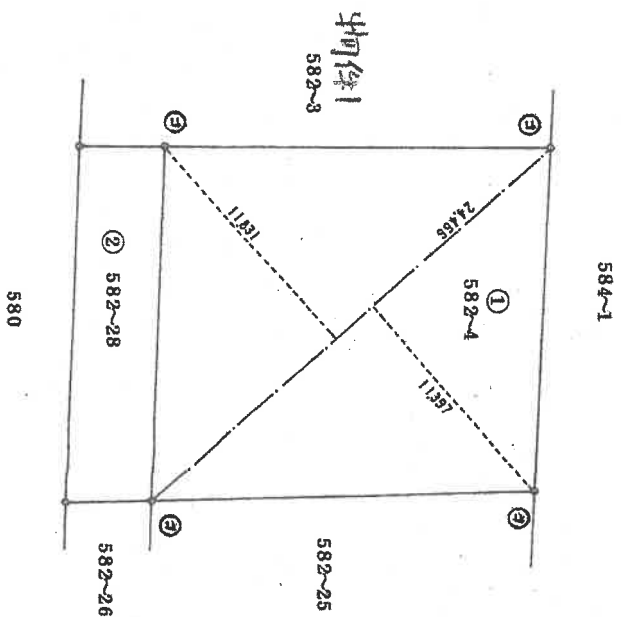
地積 284 m^2

② 582-28

$$343 - ① = 56851876$$

地積 58 m^2

境界線の種類		基点
石	杭	
アラスチック杭		②
コンクリート杭		
金	属	棒



作製者 土地家屋調査士

6月2日作製

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会会報用紙)

昭和61年6月4日登記

登記年月日：平成29年7月19日

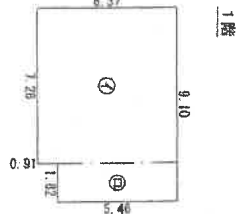
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月9日 宇都宮地方方法務局小山出張所

登記官

建物図面
各階平面図

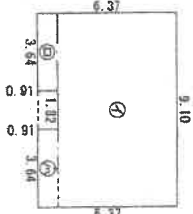
家屋番号 582番3

建物の所在 小山市大字喜沢字陸羽道東582番地3



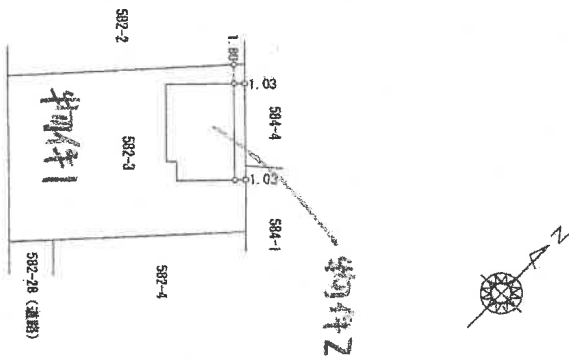
求積表
① 7.28 × 6.37 = 46.3736
② 1.82 × 5.46 = 9.9372
計 56.3108

床面積 56.31 m²



求積表
① 9.10 × 5.46 = 49.6860
② 3.64 × 0.91 = 3.3124
③ 3.64 × 0.91 = 3.3124
計 56.3108

床面積 56.31 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成29) 年 7

縮尺

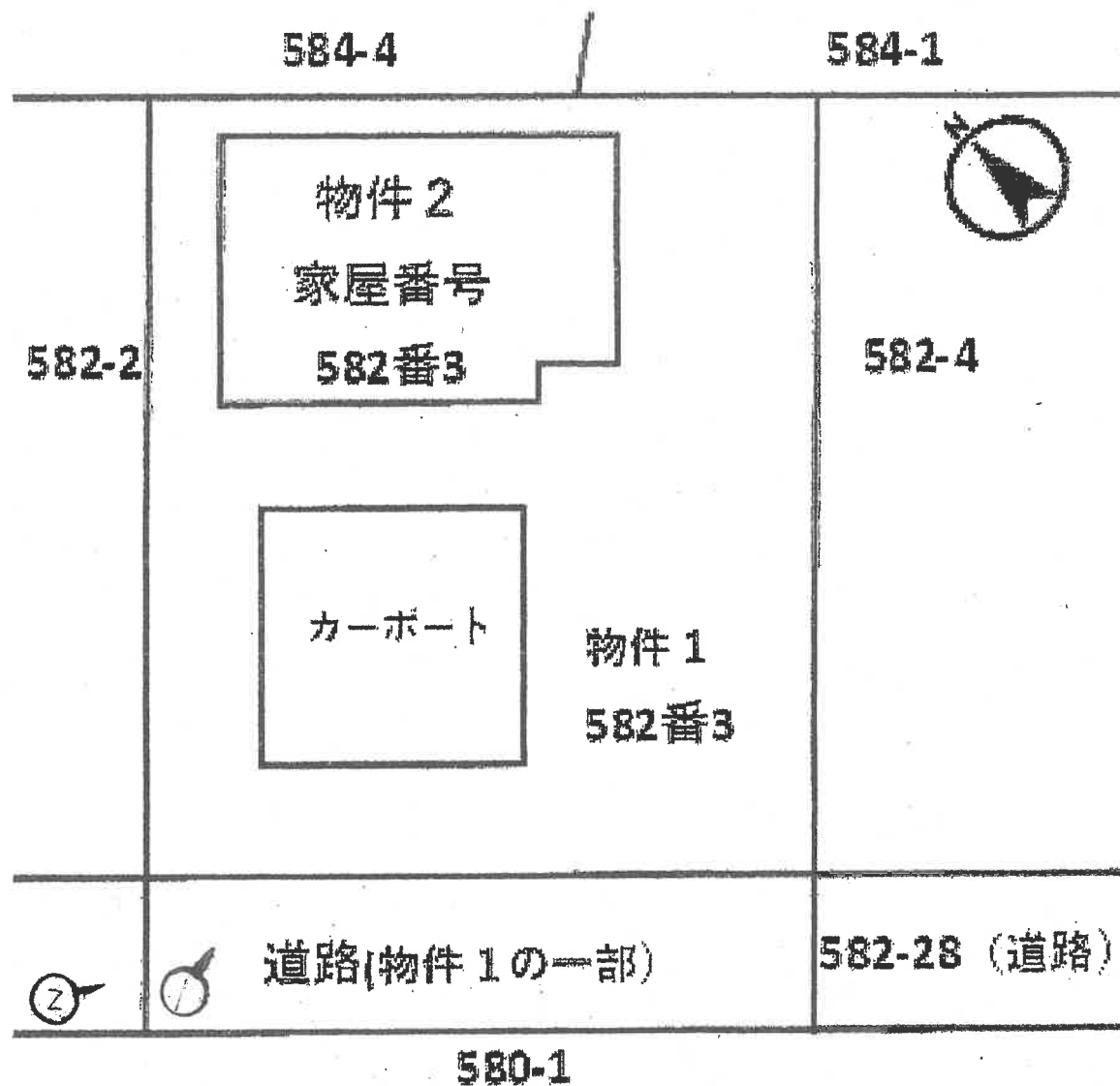
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



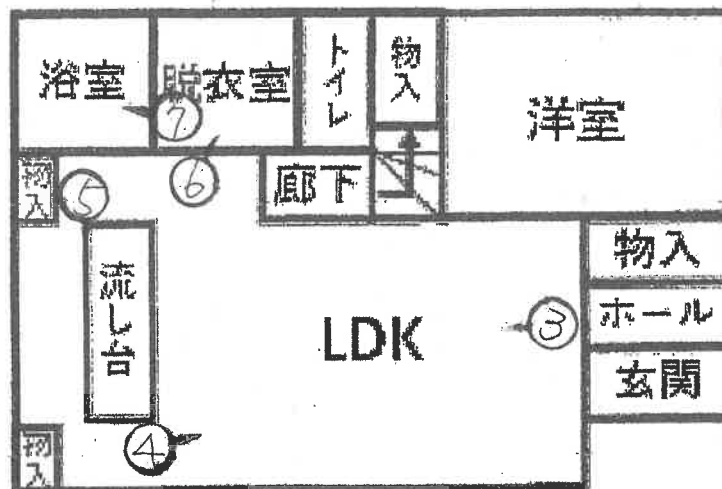
※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

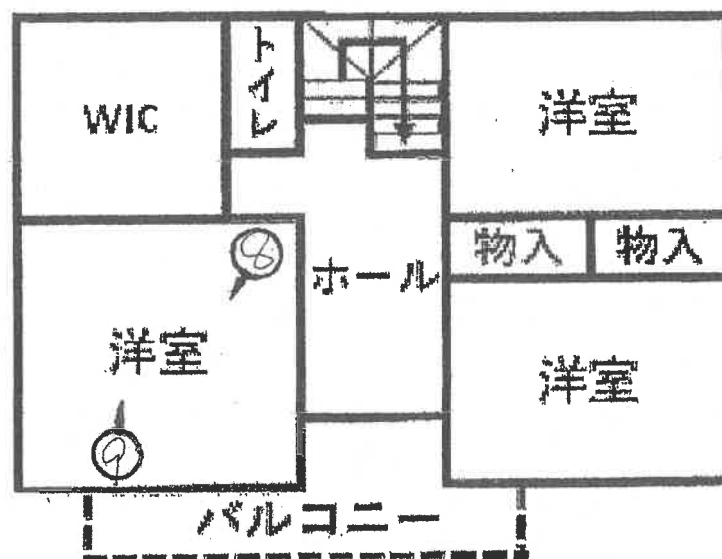
建 物 間 取 図



1F



2F



※ めは太凡の写真撮影位置、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。





4



5



6

(13 枚目)



7



8



9

令和 7年（ケ）第	124号
令和 8年 3月18日	受 命
令和 8年 3月20日	現地調査
令和 8年 3月20日	評 価
令和 8年 4月21日	提 出

宇都宮地方裁判所 御中

補 充 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 7, 435, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2, 815, 000円
物件2（建物）	金 4, 620, 000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	小山市大字喜沢字陸羽道東 582番3 宅地 341.97m ²	宅地、一部道路敷
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字喜沢字陸羽道東58 2番地3 582番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 56.31m ² 2階 56.31m 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	J R宇都宮線「小山」駅の北東方、約3.3km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、国道4号背後に形成される戸建住宅や低層アパート等が存する住宅地域である。当地域は、街路条件や住環境にやや劣ることもあり、住宅需要も低迷している状況にある。なお、当地域は国道4号及びJ Rの軌道敷に囲繞されていることもあり、今後、当地域を含めた一体的な開発が行われる可能性は低く、当面は現況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種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 341.97㎡ 間口 : 約16m 奥行 : 約21m 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: 中間画地	
接面道路の状況	南約4m未舗装道路（建築基準法第42条第1項第3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 : なし（物件1の東方約20m付近までは本管敷設済） （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	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	・物件1の一部（約64㎡）は、道路敷となっており、一般の通行に供されている。 ・物件1上にカーポートが存する。 ・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29年 7月12日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等
床面積（現況）	1階56.31㎡ 2階56.31㎡ 計 112.62㎡
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	劣る
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	・室内にて猫を飼育していると思われ、内壁などに損傷が認められる。また、台所付近を中心に動物の糞などが散乱している。 ・室内には物やゴミ等が多く散乱しており、管理の状態は劣る。 ・物件2の屋根には太陽光発電システムが設置されているが、所有関係については不明である。 ・令和7年6月12日頃、物件2内で不自然死があった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	30,200	0.82	341.97	0.95	8,045,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 30,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：10%補正

イ 個別格差：対象地の一部が道路敷▲18%

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	175,000	112.62	0.54	10,643,000

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9年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価及び中古建物の市場性減価15%、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16年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価15%)÷0.54

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	8,045,000	0.50	法定地上権	4,023,000

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	8,045,000	-4,023,000		1.00	0.70	2,815,000
2	10,643,000	+4,023,000	1.00	0.45	0.70	4,620,000
一括価格（合計）						7,435,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：太陽光発電システムに係る権利関係不明▲5%（物件2）
不自然死▲50%（物件2）

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 小山-1

所 在：小山市大字羽川字下田60番31

地 目：宅地

価 格：33,200円／㎡

位 置：小金井駅 3,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m 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：小中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

令和8年2月4日付評価書に添付したものと同一

以 上

令和 7年（ケ）第 124号
令和 7年11月27日 受 命
令和 8年 1月22日 現地調査
令和 8年 1月22日 評 価
令和 8年 2月 4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 13,074,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,806,000円
物件2（建物）	金 10,268,000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	在 番 目 積 小山市大字喜沢字陸羽道東 582番3 宅地 341.97㎡	宅地、一部道路敷
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 582番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 56.31㎡ 2階 56.31㎡	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	J R宇都宮線「小山」駅の北東方、約3.3km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、国道4号背後に形成される戸建住宅や低層アパート等が存する住宅地域である。当地域は、街路条件や住環境にやや劣ることもあり、住宅需要も低迷している状況にある。なお、当地域は国道4号及びJ Rの軌道敷に囲繞されていることもあり、今後、当地域を含めた一体的な開発が行われる可能性は低く、当面は現況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種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 341.97m ² 間口 : 約16m 奥行 : 約21m 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: 中間画地	
接面道路の状況	南約4m未舗装道路（建築基準法第42条第1項第3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: なし（物件1の東方約20m付近までは本管敷設済） （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	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	・物件1の一部（約64㎡）は、道路敷となっており、一般の通行に供されている。 ・物件1上にカーポートが存する。 ・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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成29年 7月12日新築 約8年 約17年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 木造2階建 合金メッキ鋼板葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等
床面積（現況）	1階56.31㎡ 2階56.31㎡ 計 112.62㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	・室内にて猫を飼育していると思われ、内壁などに損傷が認められる。また、台所付近を中心に動物の糞などが散乱している。 ・室内には物やゴミ等が多く散乱しており、管理の状況は劣る。 ・物件2の屋根には太陽光発電システムが設置されているが、所有関係については不明である。

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	30,100	0.82	341.97	0.95	8,018,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/110 = 30,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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：10%補正

イ 個別格差：対象地の一部が道路敷▲18%

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	175,000	112.62	0.58	11,431,000

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8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約17年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価15%、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17年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価15%)≒0.58

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	8,018,000	0.50	法定地上権	4,009,000

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	8,018,000	-4,009,000		1.00	0.70	2,806,000
2	11,431,000	+4,009,000	1.00	0.95	0.70	10,268,000
一括価格（合計）						13,074,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：太陽光発電システムに係る権利関係不明を考慮した（物件2）

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 小山-1

所 在：小山市大字羽川字下田60番31

地 目：宅地

価 格：33,000円／m²

位 置：小金井駅 3,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：173m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m 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：小中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 公図写し

3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

5 土地建物位置関係図

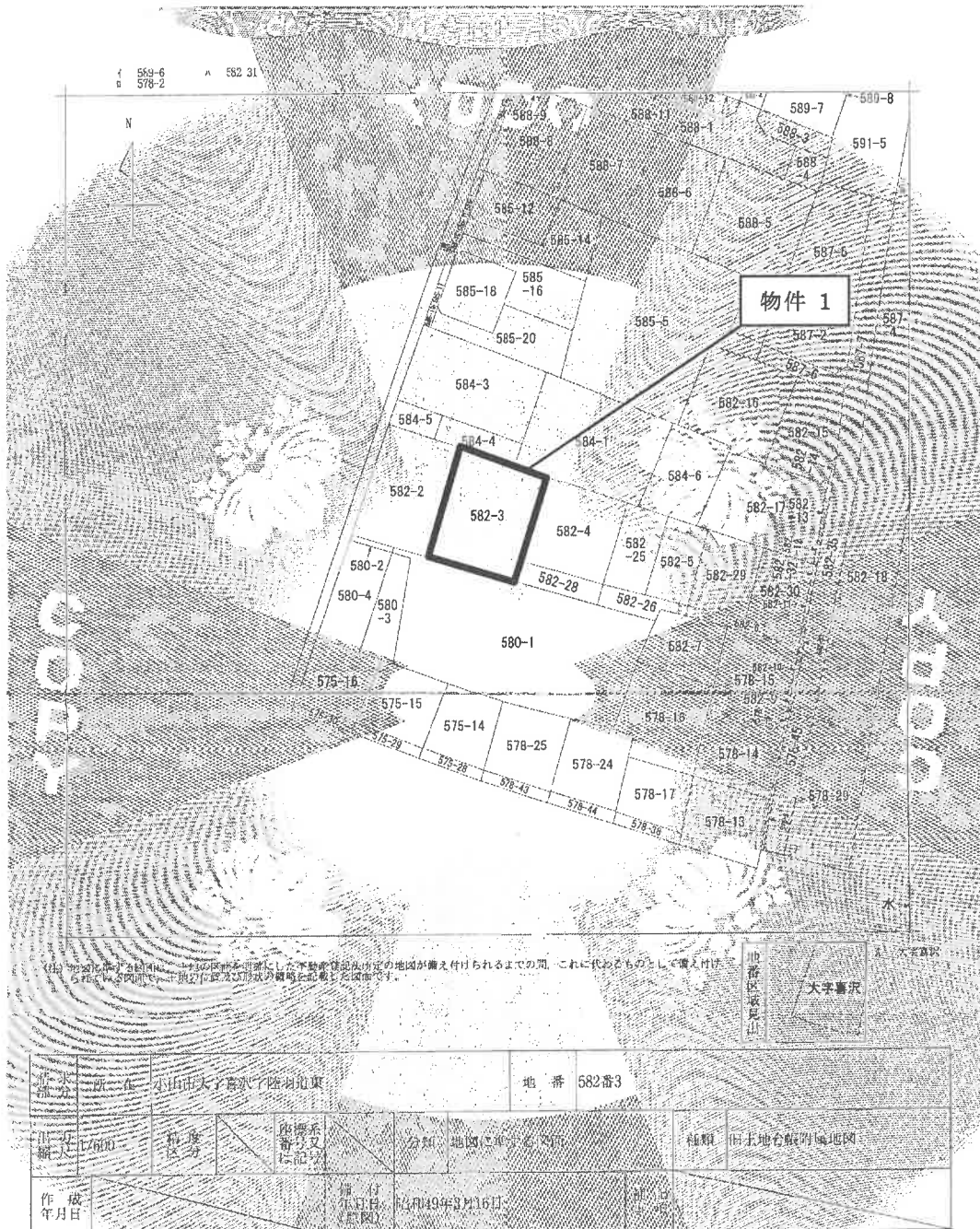
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



公 図 写



これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

請求番号：8-2
(1/1)

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 図



1F

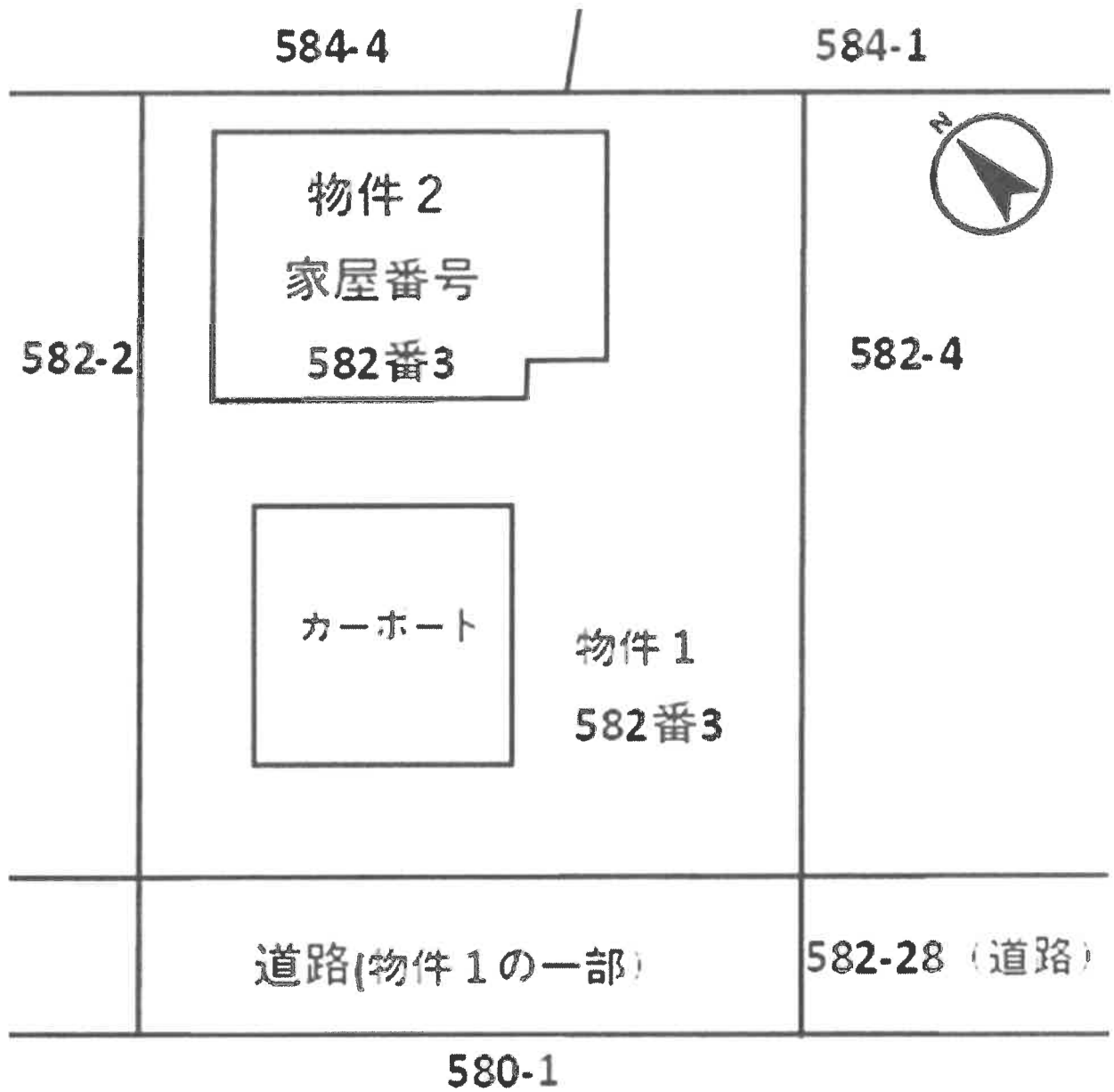


2F



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。