

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 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 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 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字廻谷965番地2
- 家屋 番号 965番2
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 98.96平方メートル
2階 79.86平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番965番2，地積470.94平方メートル，所有者D）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字廻谷965番地2
- 家屋 番号 965番2
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 98.96平方メートル
2階 79.86平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 7年(ケ)第 134号
令和 8年 2月 2日受理
令和 8年 月 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 塩谷郡高根沢町大字上高根沢字廻谷965番地2

家屋 番号 965番2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.96平方メートル
2階 79.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県塩谷郡高根沢町大字上高根沢965番地2
建 物	物件1
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"/> 主たる建物 <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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅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 <input type="checkbox"/>
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 平成 年()第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件1関係)													
所 在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字廻谷												
地 番	965番2												
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>												
地 積	470.94平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)												
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)												
その他の事項													
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A, B(建物共有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨													
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>												
占有開始時期	昭和32, 3年ころ												
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td colspan="3">昭和32, 3年ころ</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>昭和32, 3年ころ</td> <td>から</td> <td><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	昭和32, 3年ころ			期間	昭和32, 3年ころ	から	<input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間		<input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	昭和32, 3年ころ												
期間	昭和32, 3年ころ	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												
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>昭和32, 3年ころ</td> <td>から</td> <td><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	昭和32, 3年ころ	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	昭和32, 3年ころ	から	<input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間										
	<input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし												
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()												
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()												
地代・支払時期等	毎年金35,000円 (毎年未限り当年分支払)												
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)												
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)												
特約等													
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)												
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()												
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]												
その他	土地所有者Dに対して照会書を送したが、回答はない。												
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

その他の事項

■北東側道路は市道30号線（建築基準法42条1項1号）である。
認定幅員は隣接する水路を含めて約9m、現況幅員は約4m、その内舗装部分の有効幅員は約2.5m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
<p>■ A、B (建物共有者)</p>	<p>本件建物にはAとBが居住しています。 雨漏り、水漏れなどはないと思います。 7、8年前にベランダに穴が空き、雨漏りが発生しましたが、Aが自分で補修しました。それ以降は止まっています。 本件建物建築後、外壁や屋根の再塗装などは行っていません。 今のところ、修理を要する箇所はないと思います。 ペットは飼ったことはありません。 上水道は建物内については井戸水を使用しています。町の上水は外水栓だけですので、殆ど使用していません。 下水は浄化槽を使用しており、その後は北側道路を挟んで更に北側にある水路に放流しています。放流するについて特に金銭の支払いは求められていません。 本件建物敷地として965番2宅地全体を借りています。 昭和32、3年頃、Aの亡父と現在の敷地所有者Dの前々所有者のCとの間で土地賃貸借契約を締結したのが最初です。 その頃はAは小学5、6年生でしたし、Aの亡父がやっていたことなので、賃貸借契約の詳しいことは分かりません。口約束で、おそらく期限の定めは無かったのではないかと思います。 家は本件建物に建替えています。 借地料は年額35,000円で毎年末に当年分を支払っています。滞納はありません。 Aの父は亡くなりましたので、現在の賃借の地位はAが相続しています。</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

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。
- 本件建物敷地の現所有者Dに対して土地賃貸借契約の内容を書面照会したが、回答がないので、Aの陳述のとおりと報告する。
- 借地部分については現地におけるAの指示説明、現地検分の結果等から、965番2宅地全体が借地契約対象地になっていると判断した。
- サイディング（外壁材）や目地に傷みがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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20日 (金) 13:05-13:10	高根沢町役場	税務課 地番図、間取図調査
8年 2月20日 (金) 13:35-13:40	物件所在地	物件確認、外写真撮影、通知書投函
8年 3月 9日 (月) 13:30-14:30	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、A、Bから事情聴取、評価人同行
8年 3月16日 (月)	執行官室	Dに照会書発送
年 月 日 () : - :		
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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

高松市四日市東区成田(2025.1.1登記簿交付済(理用))

上高松市 905-2 11頁



(8枚目)

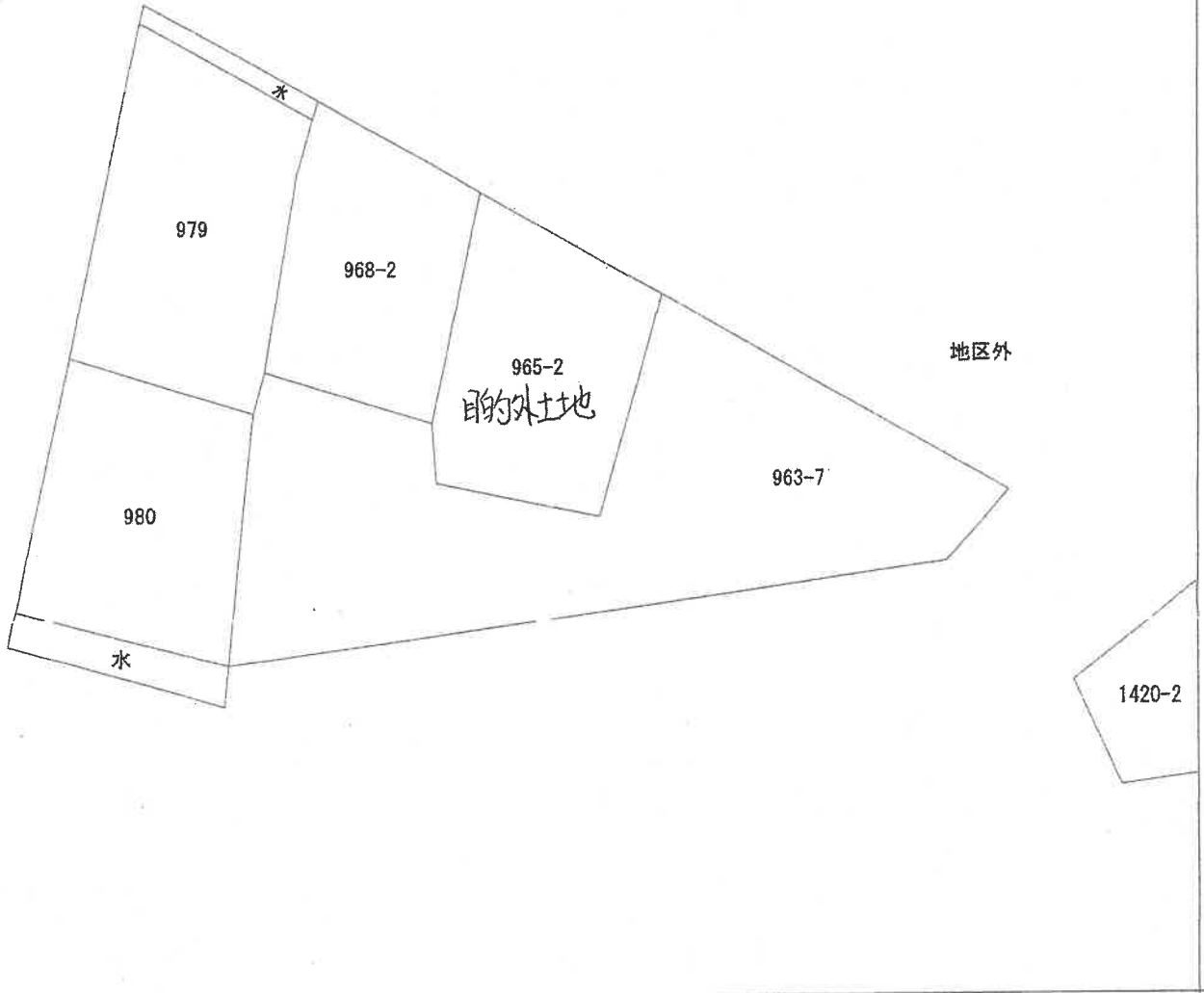
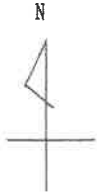
この図面は、権利の内容として作成されたものであり土地等の権利関係には使用できません。
印刷日時：2026年02月20日

高松証第 455 号

(座標値種別：図上測定)

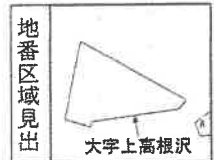
+18473.103

+46652.357



+18348.103 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 大字上高根沢

請求部	所在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字廻谷				地番	965番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成16年12月21日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月12日
宇都宮地方法務局

請求番号：32-1

登記官

(1/1)

9枚目

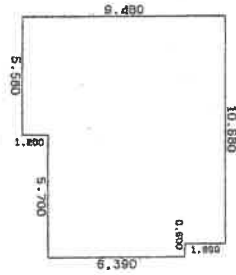
登記年月日：平成28年8月28日

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11月12日
 宇都宮地方延務局 登記官

0359696 各階平面図

建物図面
 各階平面図 0359696

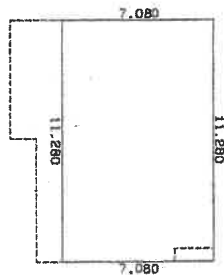
家屋番号	965-2
建物の所在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字回谷965番地2



1 階 積 算 表

5.580 × 9.480 =	52.898400
5.100 × 8.280 =	42.228000
0.600 × 6.390 =	3.834000
合 計	98.960400
床面積	98.96

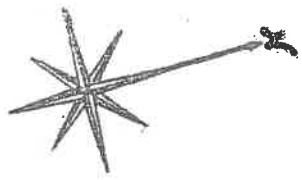
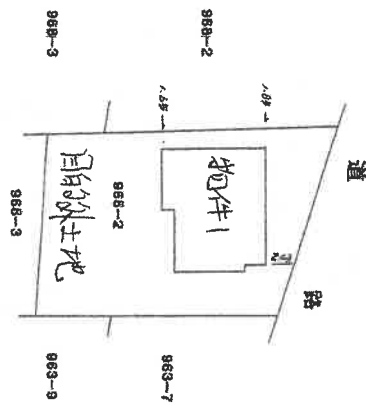
㎡



2 階 積 算 表

11.280 × 7.080 =	79.862400
合 計	79.862400
床面積	79.86

㎡



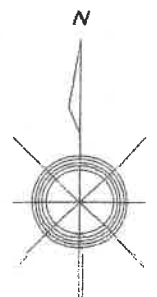
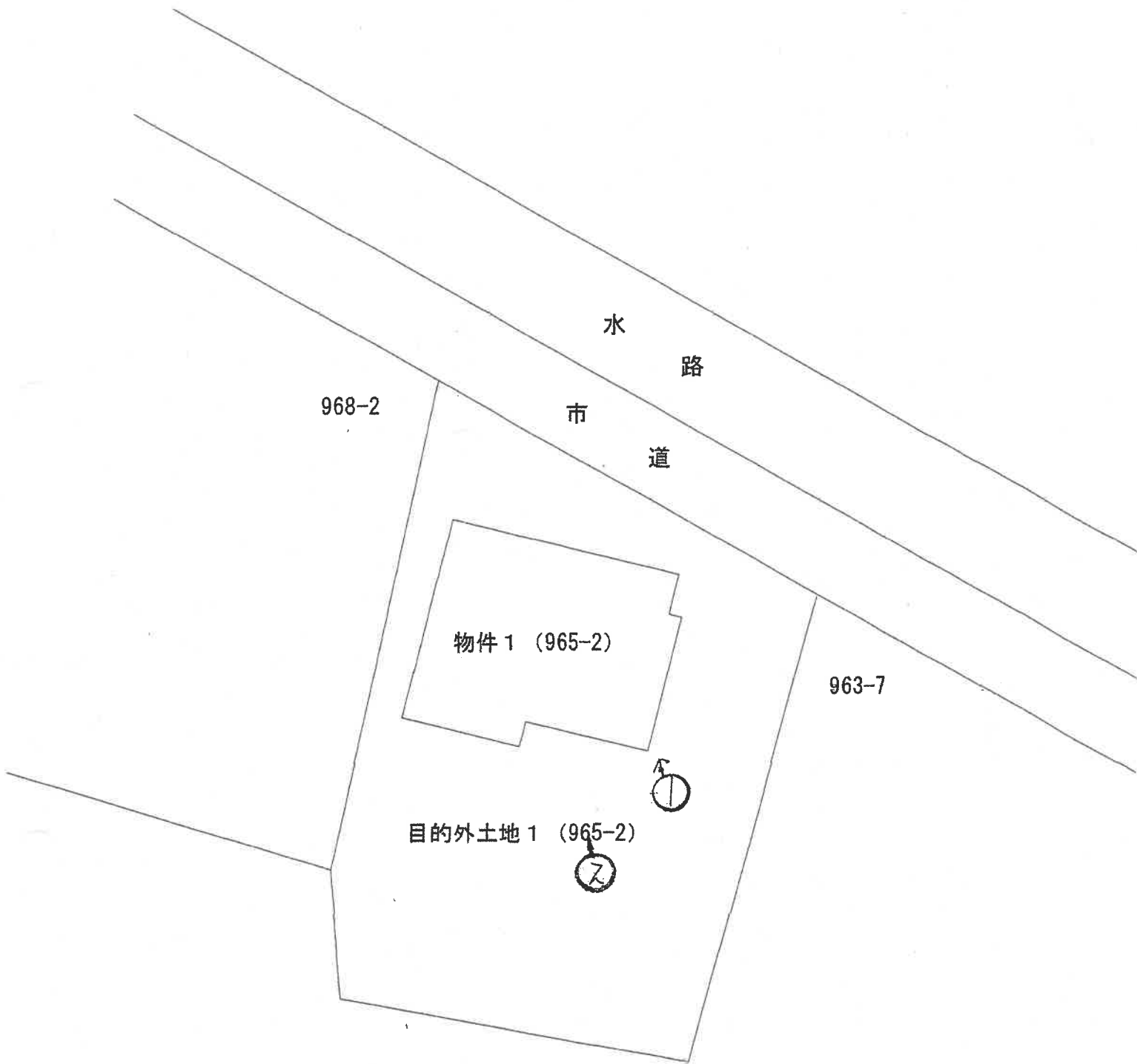
28年8月28日 登記

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

請求番号：32-2

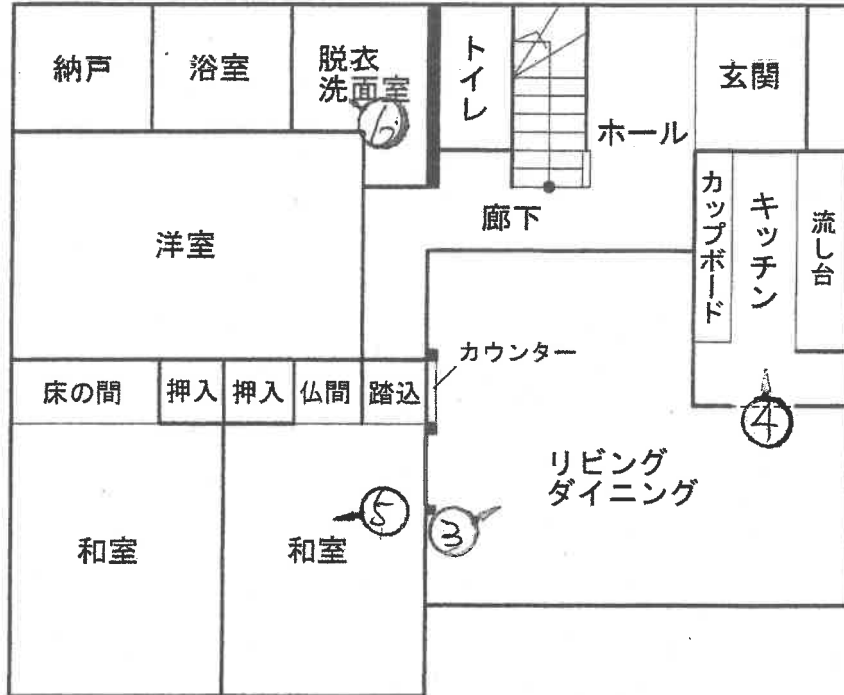
土地建物位置関係図



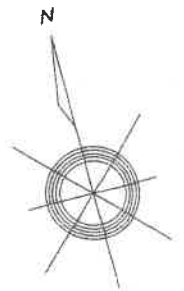
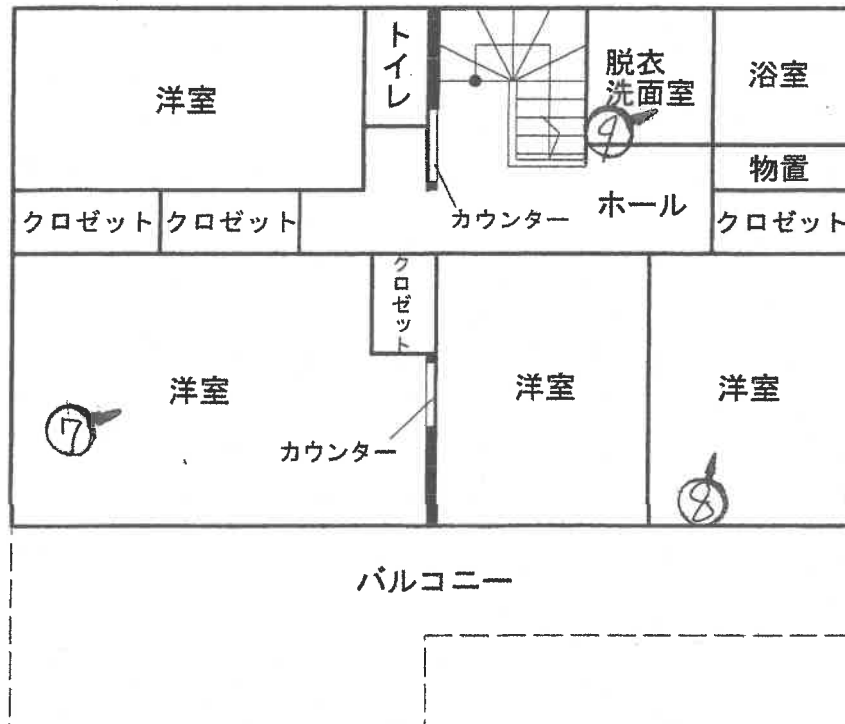
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

建物間取図

1階



2階



※ 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。
 ※ むは、大凡の写真撮影位置、方向を示す



1

物件 1

目的外土地



2

物件 1

目的外土地



3

(1 3 枚目)



4



5



6

(14枚目)

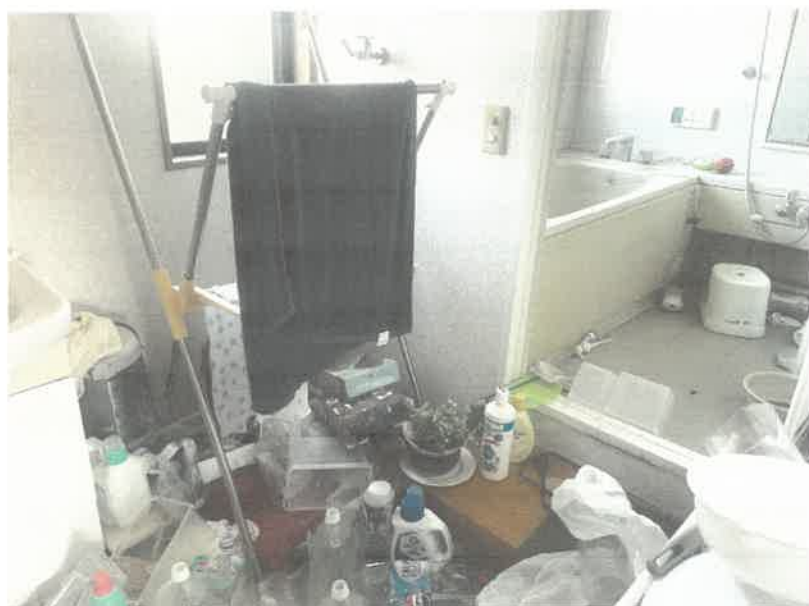
7



8



9



(15枚目)

令和 7年 (ケ) 第 134号
令和 8年 1月20日 受 命
令和 8年 3月 9日 現地調査
令和 8年 4月 9日 評 価
令和 8年 4月10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
高 橋 順 一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1,493,000円

- 1 物件1の価格は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、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 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	塩谷郡高根沢町大字上高根沢 字廻谷965番地2 965番2 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階 建 1階 98.96㎡ 2階 79.86㎡ A 2分の1 B 2分の1	登記簿記載とほぼ同じ
特記事項			
<p>○受命物件は、下記目的外土地1上に所在している（土地建物位置関係図参照）。</p> <p>所在：塩谷郡高根沢町大字上高根沢字廻谷 地番：965番2 地目：宅地 地積：470.94㎡ 所有者：D</p> <p>○目的外土地1は市街化調整区域内に存するが、開発許可の履歴は無い。</p> <p>○栃木県建築指導課備付の建築計画概要書によると、本件建物に係る建築確認の履歴は以下の通りである。</p> <p>確認日：平成8年4月15日 確認番号：第60093号 主要用途：専用住宅 工事種別：改築</p>			

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（目的外土地1）

位置・交通	受命物件は、JR宇都宮線「宝積寺」駅の南東方約6.3km（直線距離）付近に所在している（別添位置図参照）。	
付近の状況	受命物件が存する近隣地域は、戸建住宅、作業場等が散在する既存の集落地域で、周辺には農地が広がっている。	
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 防火規制	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	目的外土地1 地積：470.94㎡ 規模：ほぼ標準的 間口：約20m 奥行：約22.5m～29m 形状：ほぼ台形 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	
接面道路の状況	北約4m舗装町道（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	目的外土地1は賃貸借契約を締結の上、本件建物の敷地として利用されている。 土地賃貸借契約の内容は以下の通りである。 占有権原：賃借権 契約日：昭和32～33年頃 契約期間：昭和32～33年頃から期間の定めなし 賃貸人：D 賃借人：A 現行の地代：年額35,000円 支払条件：毎年末日限り当年分支払 一時金：なし 地代滞納：なし	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし（個別LPG使用） 下水道：なし（敷地内浄化槽を經由し接面道路沿いの水路に放流） （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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染を引き起こす施設は無かったものと推定される。
特 記 事 項	<p>○接面道路は、隣接する水路部分を含めた認定幅員が約9m、現況幅員は約4m、舗装部分の有効幅員は約2.5mである。</p> <p>○上水道は敷地内の井戸を使用しているが、外水栓については公共水道を使用している。</p> <p>○下水処理は敷地内浄化槽を経由して接面道路沿いの水路に放流している。</p> <p>○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。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	物件1
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 8年 8月24日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約 5年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 サイディングボード 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、化粧合板等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道
床面積（現況）	1階 98.96㎡ 2階 79.86㎡ 計 178.82㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 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
建物の利用状況	本件建物は共有者A及びBが占有の上、居宅として利用している。
特 記 事 項	○本件建物は経年劣化によるものと思われる汚損が見られる。 ○バルコニーから雨漏りが発生した履歴があり、1階南東側居室内のビニールクロスにカビが発生している。雨漏りはAが自ら補修を行ったとのことである。 ○外壁の一部に腐食が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
180,000	178.82	0.07	2,253,000

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30年，経済的全耐用年数35年，経済的残存耐用年数5年，観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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5年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価50%) = 0.07

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外土地の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

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,750	0.97	470.94	0.90	賃借権 0.30	1,079,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高根沢（県）-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 8,750\text{円}/\text{m}^2$

◇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：▲1%

イ 個別格差：0.97（形状▲3）

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。

オ 土地利用権等割合：土地利用権を賃借権と判定し、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) 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	2,253,000	+1,079,000	1.00	0.64	0.70	1,493,000
一括価格（合計）						1,493,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：0.64（建物だけの市場性▲20 市街化調整区域内の市場性▲20）

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 地価調査価格 高根沢（県）-4

所 在：塩谷郡高根沢町大字寺渡戸字イコタ309番2
地 目：宅地
価 格：8,700円／m²
位 置：宝積寺駅5.0km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：384m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側5.5m町道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農地の中に一般住宅、農家住宅が散在する地域

ここに掲げた参考価格は、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 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

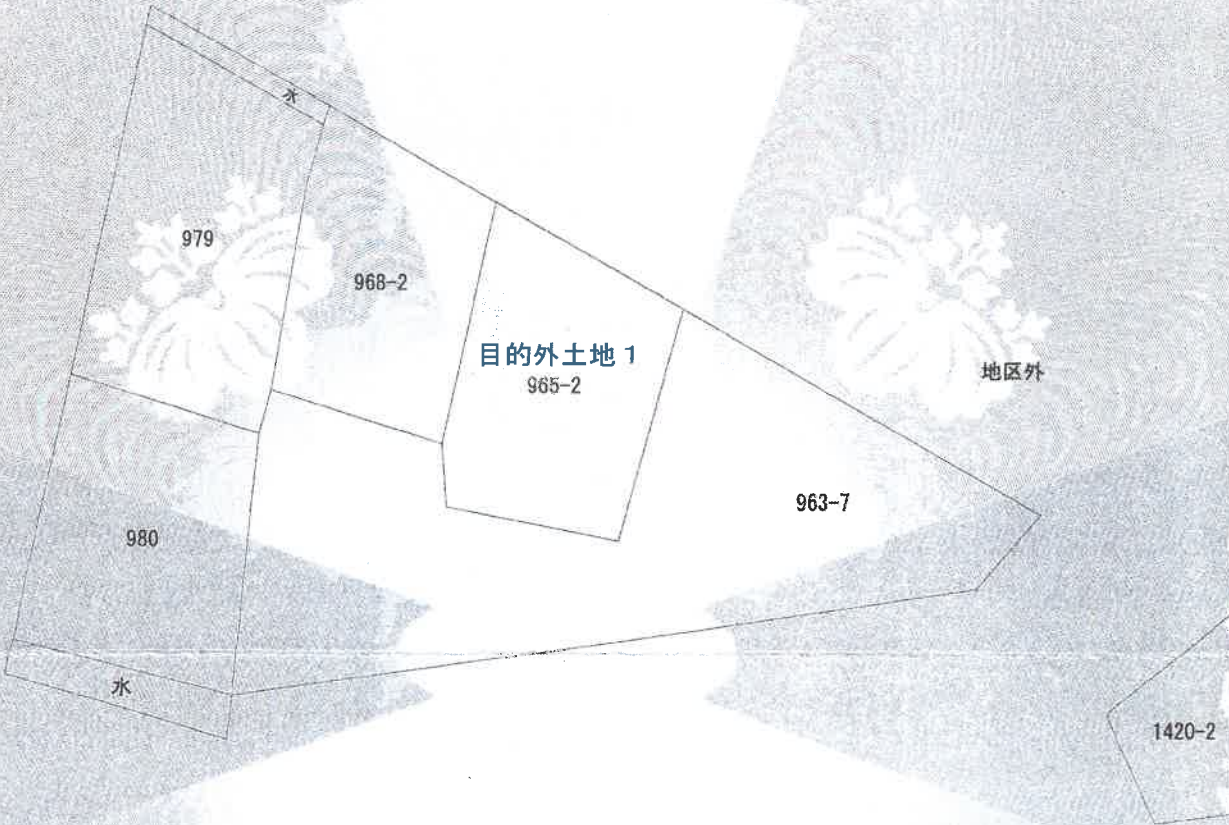


公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+18473.103

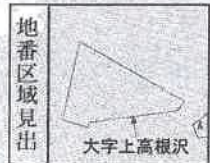
48652.357



+18348.103

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大字上高根沢

請求部	所在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字廻谷				地番	965番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成16年12月21日		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

※縮小(70%)につき縮尺相違

令和7年11月12日
宇都宮地方法務局

請求番号：32-1
(1/1)

登記官

○建物図面写○

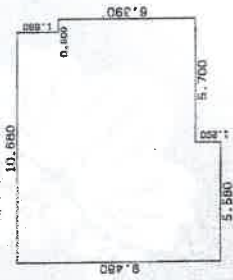
登記年月日：平成8年8月28日

建物図面
各階平面図

家屋番号	965-2
建物の所在	塩谷郡高根沢町大字上高根沢字回谷965番地2

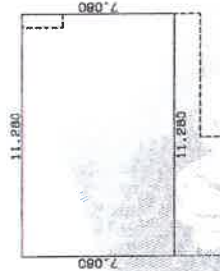
0359696 各階平面図

物件 1



1 階求積表

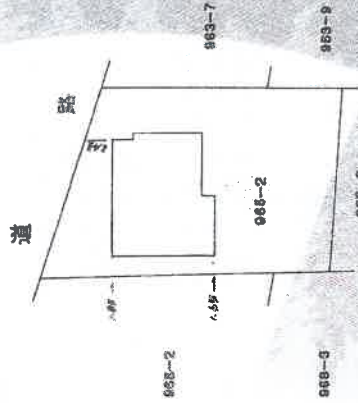
$5.580 \times 9.480 = 52.998400$
$5.100 \times 8.280 = 42.228000$
$0.600 \times 5.390 = 3.234000$
合計 98.960400
床面積 98.96 ㎡



2 階求積表

$11.280 \times 7.080 = 79.862400$
合計 79.862400
床面積 79.86 ㎡

道



平成8年8月28日 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※縮小(70%)につき縮尺相違

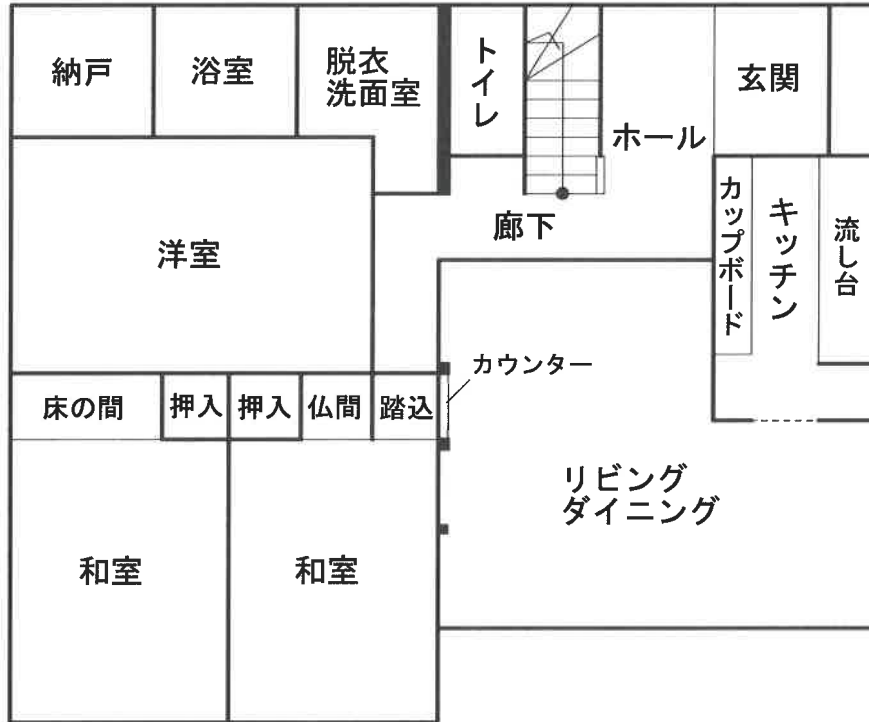
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月12日 宇都宮地方検察庁 登記官

(栃木県土地家屋調査士会館)

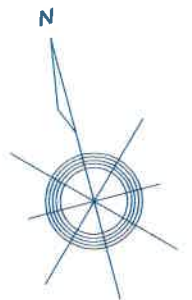
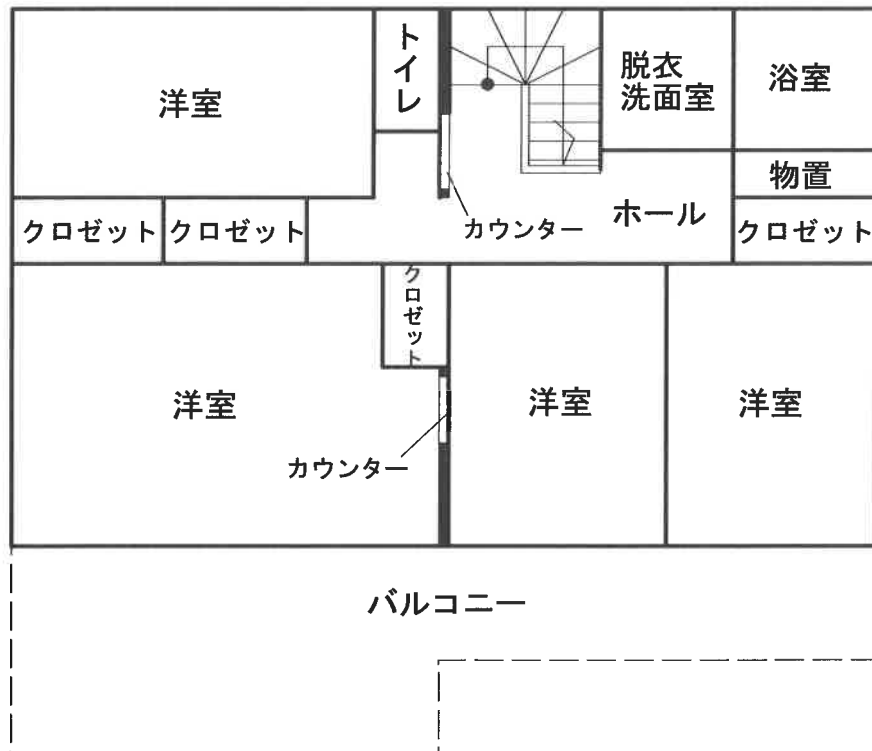
請求番号：32-2

建物間取図

1階

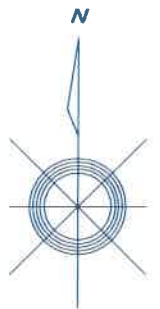
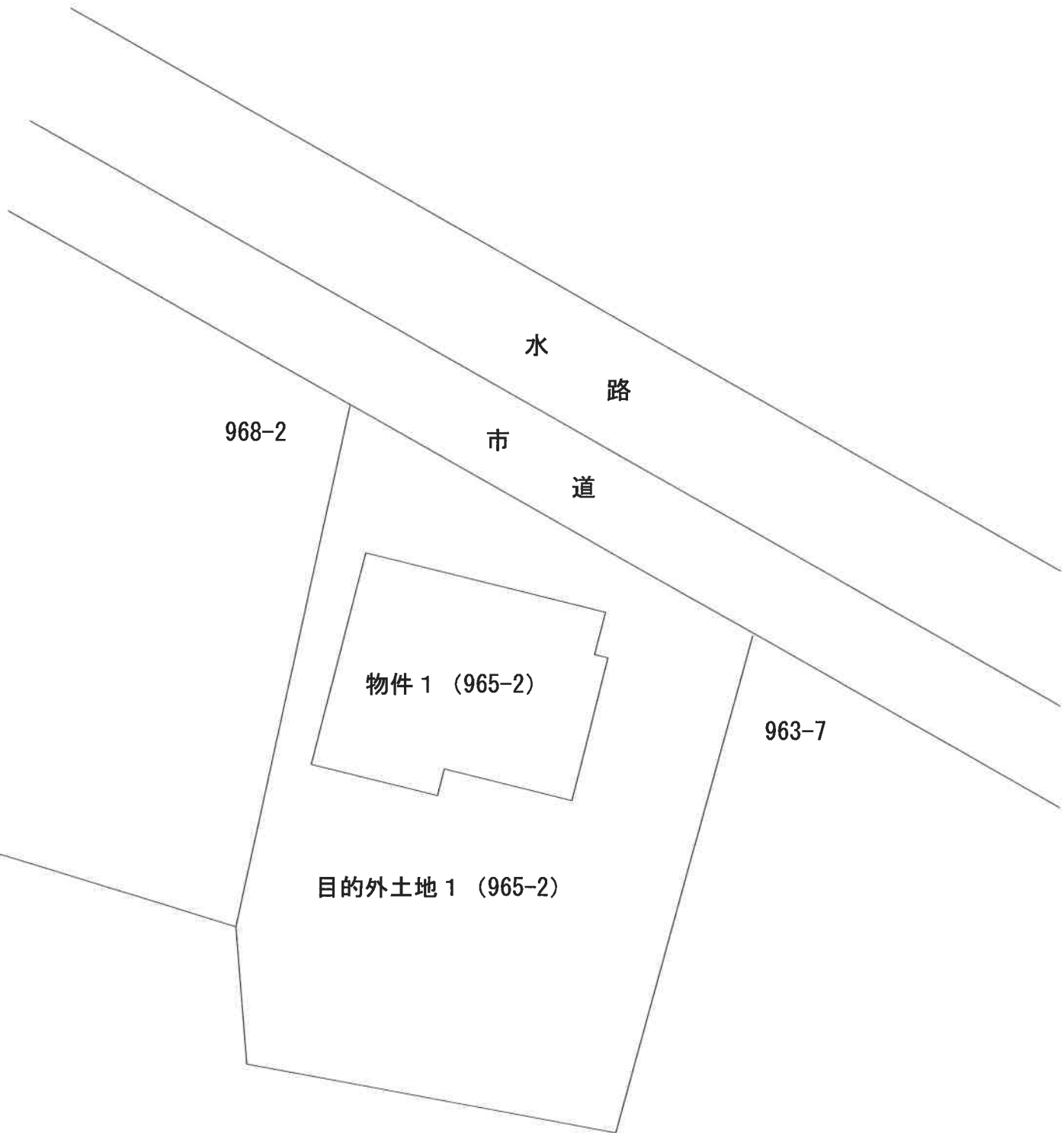


2階



※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。

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。