

## 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 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 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)
1~3	6,920,000 5,536,000	一括	1,384,000	112,397	0
1	4,582,000				
2	1,904,000				
3	434,000				
備考					

## 物 件 目 録

- 1 所 在 芳賀郡益子町大字七井字下金井  
地 番 1 8 5 3 番  
地 目 宅地  
地 積 8 0 3 . 3 0 平方メートル
  
- 2 所 在 芳賀郡益子町大字七井字下金井 1 8 5 3 番地  
家屋 番号 1 8 5 3 番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 9 9 . 5 0 平方メートル  
2階 9 7 . 0 0 平方メートル
  
- 3 所 在 芳賀郡益子町大字七井字下金井 1 8 5 3 番地  
家屋 番号 1 8 5 3 番の2  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 1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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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   | 芳賀郡益子町大字七井字下金井                   |
|   | 地 番   | 1853番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 803.30平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地             |
|   | 家屋 番号 | 1853番の1                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 99.50平方メートル<br>2階 97.00平方メートル |
| 3 | 所 在   | 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地             |
|   | 家屋 番号 | 1853番の2                          |
|   | 種 類   | 物置                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                    |
|   | 床 面 積 | 54.65平方メートル                      |

令和7年(ケ)第 79号  
令和7年7月25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 芳賀郡益子町大字七井字下金井  
地 番 1853番  
地 目 宅地  
地 積 803.30平方メートル
  
- 2 所 在 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地  
家屋 番号 1853番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 99.50平方メートル  
2階 97.00平方メートル
  
- 3 所 在 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地  
家屋 番号 1853番の2  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 54.65平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県芳賀郡益子町大字七井1853番地		
<b>土 地</b>	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"/> (物件 )		
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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び3枚目の建物を各所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
<b>建 物</b>	物件2		
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県芳賀郡益子町大字七井1853番地
<b>土地</b>	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建物</b>	物件3
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置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
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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
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

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"><li>1 物件2の建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。</li><li>2 同建物は、東日本大震災の影響で屋根に被害があり、既に補修してありますが、建物内の壁クロスにはひび割れがあります。</li><li>3 同建物の1階洗面・脱衣所では、巾木が膨れ、壁クロスが剥がれています。また、2階の洗面では、水漏れがあって、床がふやけてしまいました。1階玄関のクローザーは油が抜けてしまい、音がします。</li><li>4 建物内で犬や猫といったペットを飼ったことはありません。</li><li>5 物件3の建物は、物置として私が使用しています。</li></ol>

(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枚目及び3枚目のとおり認めた。
- 2 本土地は、所有者が物件2及び物件3の各建物の敷地として使用し、物件2の建物に所有者が家族と共に居住して住居として使用し、物件3の建物を所有者が物置として使用しているものであり、第三者の占有はない。
- 3 物件2の建物は、2階にロフト及び屋根裏収納がある。
- 4 同建物は、壁クロスのひび割れが散見され、1階の脱衣・洗面所の洗面台と洗濯機との間の壁面の巾木が膨れ、壁クロスに剥がれが認められる。1、2階とも洗面所の床に水漏れによる傷みが認められる。
- 5 本土地の東側に幅員約5mの舗装された町道(24号線)が、北側に幅員約3.5mの未舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない)がそれぞれ接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

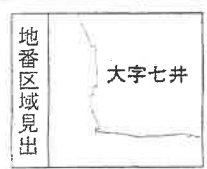
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月30日(水) 11:00-11:15	物件所在地	在宅者と面談、物件外観調査、写真撮影
7年7月30日(水) 11:25-11:45	益子町役場税務課 建設課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
7年7月30日(水) 13:15-13:25	宇都宮地方法務局真岡 支局	公図写し、登記事項要約書各入手
7年8月12日(火) 13:20-14:10	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影(評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(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 1837-7    ア 1852-1    キ 1840-3    コ 1831-3    ケ 水    カ 1837-6  
 ニ 1840-4    キ 1841-4    ケ 水    コ 1836-5    ケ 水    ツク



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



**A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違**

請求部分	所在	芳賀郡益子町大字七井字下金井			地番	1853番		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系又は記号	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)			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。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)  
 令和7年6月18日  
 宇都宮地方務局

請求番号：20-1  
 (1/2)

登記官

( 7 枚目)

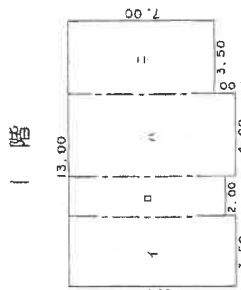
登記年月日 平成15年4月16日

# 702432 各階平面図

# 建物各階平面図

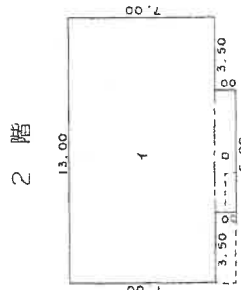
家屋番号 1853番の1

建物の所在 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地



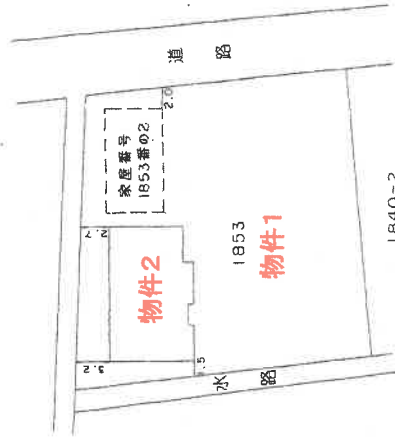
求積表

1	8.00 x 3.50 =	28.0000
□	7.50 x 2.00 =	15.0000
△	8.00 x 4.00 =	32.0000
＝	7.00 x 3.50 =	24.5000
合計		99.5000
床面積		99.50 m <sup>2</sup>



求積表

1	7.00 x 13.00 =	91.0000
□	1.00 x 6.00 =	6.0000
合計		97.0000
床面積		97.00 m <sup>2</sup>



平成15年四月十六日登記

作製者

士

年 4月 16日 (制作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

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。

(宇都宮地方支務局支店管理)

令和7年6月18日

宇都宮地方支務局

登記官

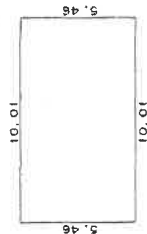
登記年月日：平成15年4月16日

# 702433 各階平面図

# 建物各階平面図

家屋番号 1853番の2

建物の所在 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地

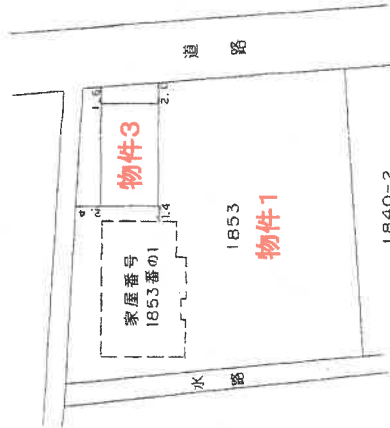
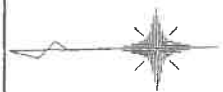


求積表

5.46 x 10.01 = 54.6546

54.6546

床面積 54.65 m<sup>2</sup>



平成十五年四月十六日登記

作製者 主家

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

4月 (石作製)

(改城土地家屋調査士会専用紙)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

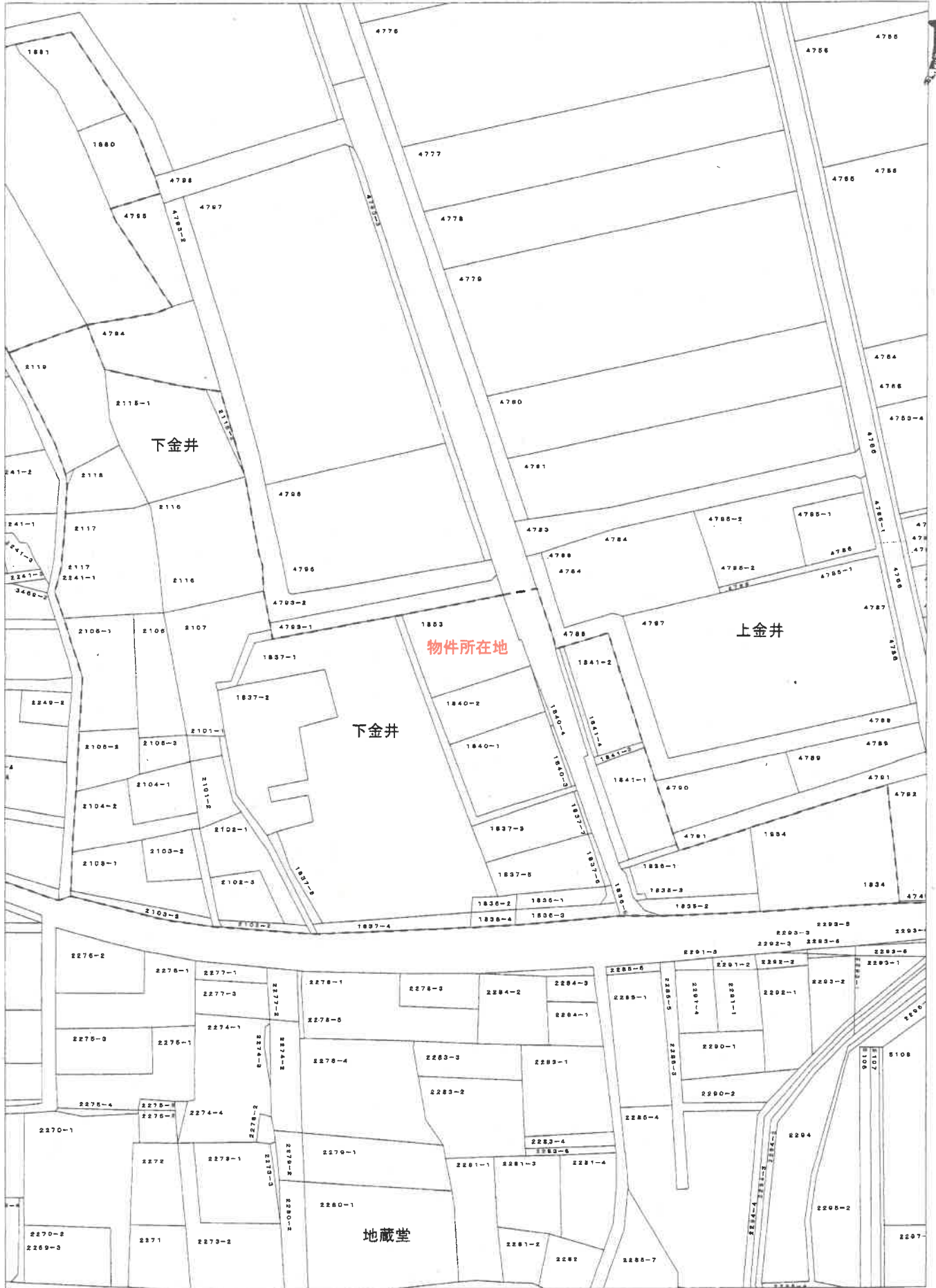
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

宇都宮地方方法務局(真岡支局管轄)

令和7年6月18日

宇都宮地方方法務局

登記簿

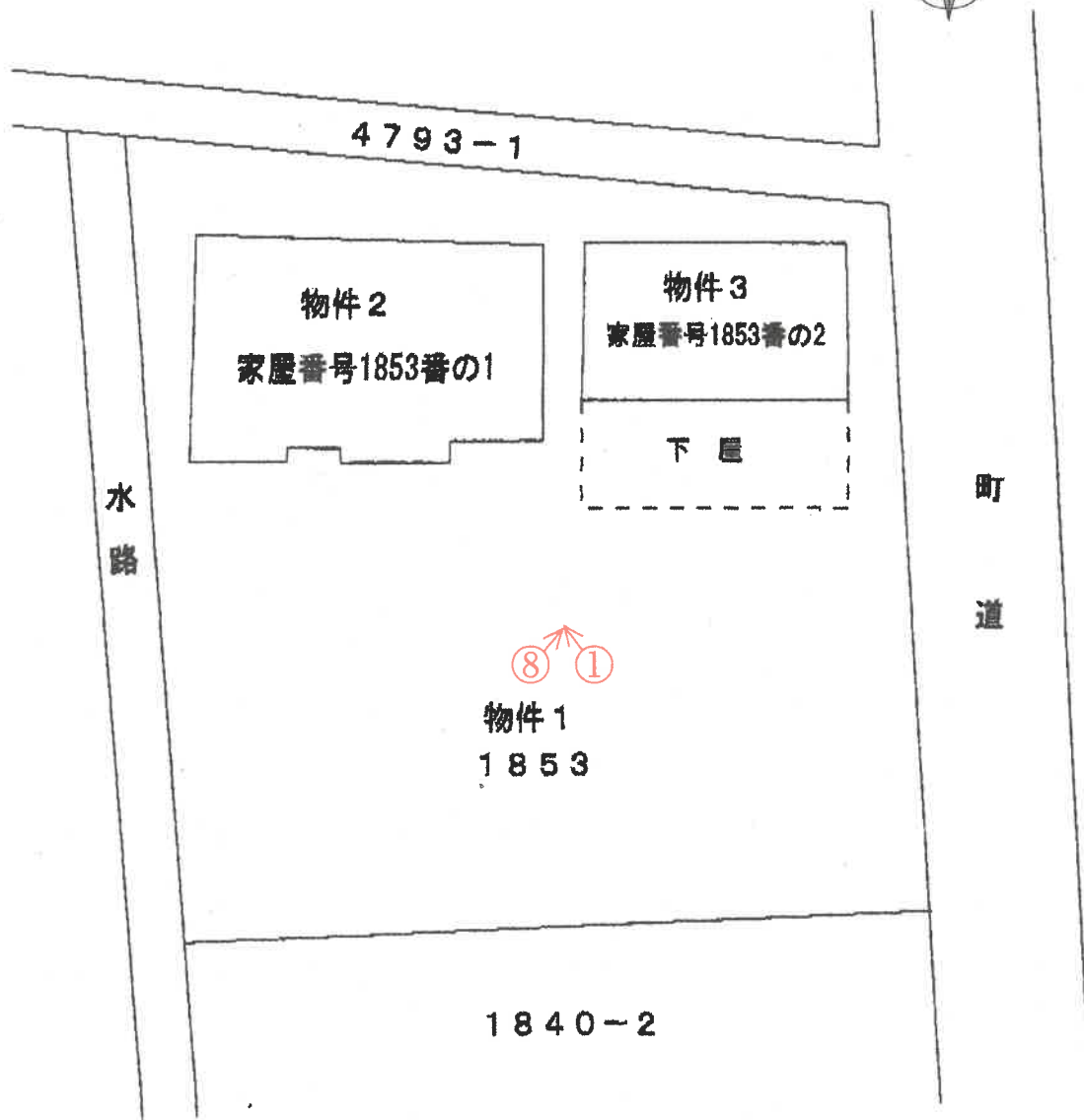


この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。本図は課税参考図の写しである 益子町 税務課  
 A4版に縮小コピーにつき縮尺相違 令和7年7月30日

益子町長 [Redacted Signature]

# 土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

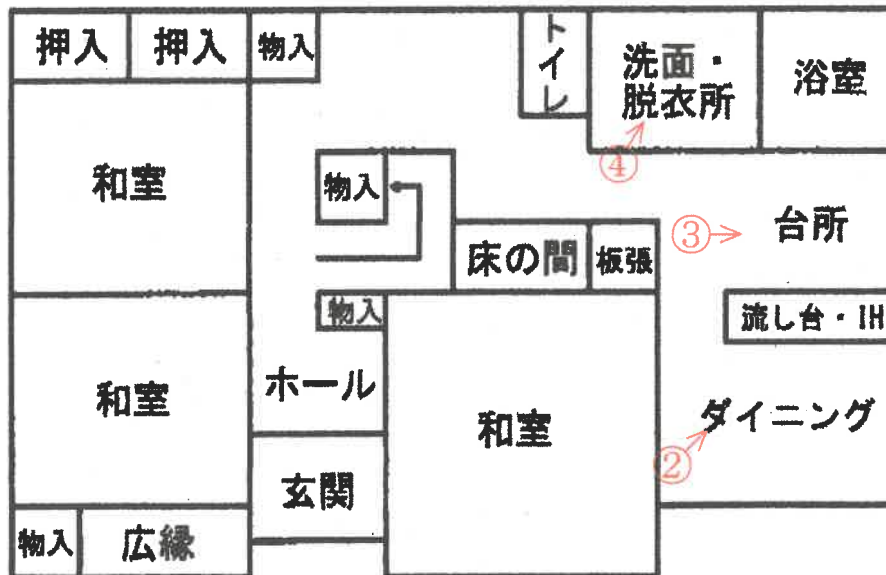


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

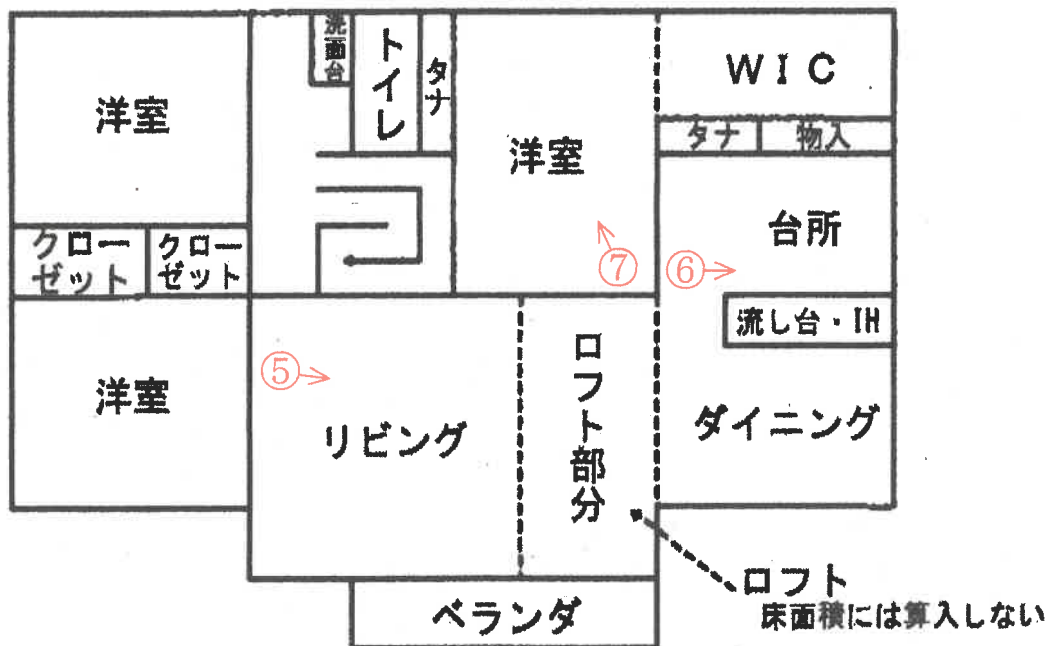
# 間取図

←○写真撮影位置・方向

## 1階



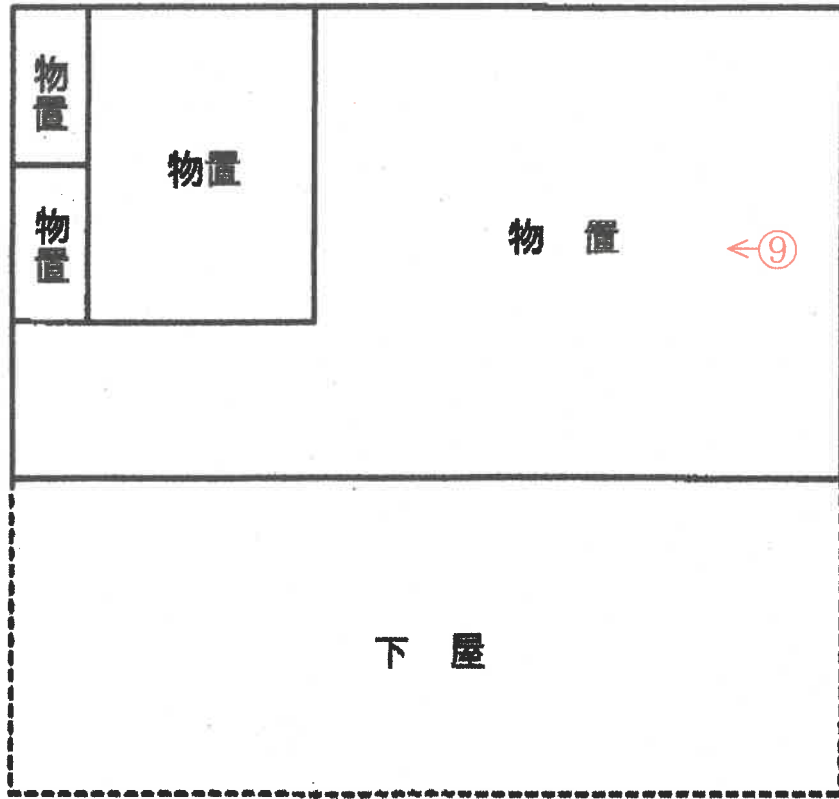
## 2階



(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。

# 間 取 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。

①



物件2 外観

②



ダイニング

③



キッチン

( 14 枚目)

④



洗面・脱衣所

⑤



リビング・ダイニング

⑥



キッチン

⑦



洋室

⑧



物件3 外観

⑨



物置

第 25022号  
令和 7年 (ケ) 第 79号  
令和 7年 7月17日 受 命  
令和 7年 8月12日 現地調査  
令和 7年 8月28日 評 価  
令和 7年 9月 1日 提 出

宇都宮地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
坂 本 嘉 男

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 5 8 2, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 9 0 4, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 4 3 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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及び3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該敷地利用権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、法定の手続き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き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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地	芳賀郡益子町大字七井字下金井 1853番 宅地 803.30㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地 1853番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 99.50㎡ 2階 97.00㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地 1853番の2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 54.65㎡	

#### 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	真岡線「七井駅」北西方約670m（直線距離） （別添図面等参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、国道123号線の北側背後に農家住宅及び一般住宅が散在する地域である。当該地域は、北側が土地改良済みの農地地域となっており、地域要因の変化は少ない地域である。	
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	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	地積 : 803.30m <sup>2</sup> 規模 : 過大 間口 : 約25m 奥行 : 約28m 形状 : 台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	物件1 東約5m舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北約3.5m未舗装農道（建築基準法上の道路に該当せず）	
土地の利用状況等	物件2及び3の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。 隣接地は、東側道路を挟んで農地、西側農地、南側戸建住宅、北側道路を挟んで農地。	
供給処理施設	物件1 上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし （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、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、かなり以前からの宅地であったと推定される。	

特 記 事 項	
---------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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15年 4月10日新築 約22年 約5年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 クロス 京壁 天井 杉敷目合板 クロス 床 フローリング タタミ	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階 層 2階 現況用途 居宅	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 1階、2階洗面所のフローリングが水漏れにより傷んでいる。	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特記事項		

(物件3)

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 9年10月日不詳新築 約28年 約2年
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 床 モルタル	
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 1階 現況用途 物置	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が利用している。	
特記事項		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1-イ	12,300	0.91	628.30	0.85		1.00	5,978,000
1-ロ	12,300	0.91	175	0.85		1.00	1,665,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 益子(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $17,600\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/140 \div 12,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：月率-0.15%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+40

イ 個別格差：物件1-イ 規模▲10 角地+1 物件1-ロ 規模▲10 角地+1

ウ 地積：物件1-イは、物件2の敷地利用権の及ぶ範囲、物件1-ロは、物件3の敷地利用権の及ぶ範囲で、物件2、3の延床面積の比を基に、建物の配置等を考慮して物件1を案分した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 市場性修正：物件1-イ 1.00 物件1-ロ 1.00

#### ② 物件2, 3 (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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	180,000	196.50		0.06	1.00	2,122,000

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。

エ 現 価 率

経過年数22年、経済的全耐用年数27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70%、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27年)} × (1-観察減価70%) ÷ 0.06

オ 市場性修正：1.00

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	市場性 修正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
3	110,000	54.65		0.02	1.00	120,000

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。

エ 現 価 率

経過年数28年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数2年、

観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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2年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価70%) ≒ 0.02

オ 市場性修正 : 1.00

## 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÷ウ
1-イ	5,978,000	0.10	場所的価値	598,000
1-ロ	1,665,000	0.30	法定地上権	500,000

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①キ,1②カ) 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	5,978,000	-598,000	/	1.00	0.70	3,766,000
1-ロ	1,665,000	-500,000	/	1.00	0.70	816,000
2	2,122,000	+598,000	1.00	1.00	0.70	1,904,000
3	120,000	+500,000	1.00	1.00	0.70	434,000
一括価格(合計)						6,920,000

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 地価調査価格 益子(県)-2

所 在：芳賀郡益子町大字七井字上町175番2

地 目：宅地

価 格：17,600円/㎡

位 置：七井駅北東方780m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：267㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西町道6.7m

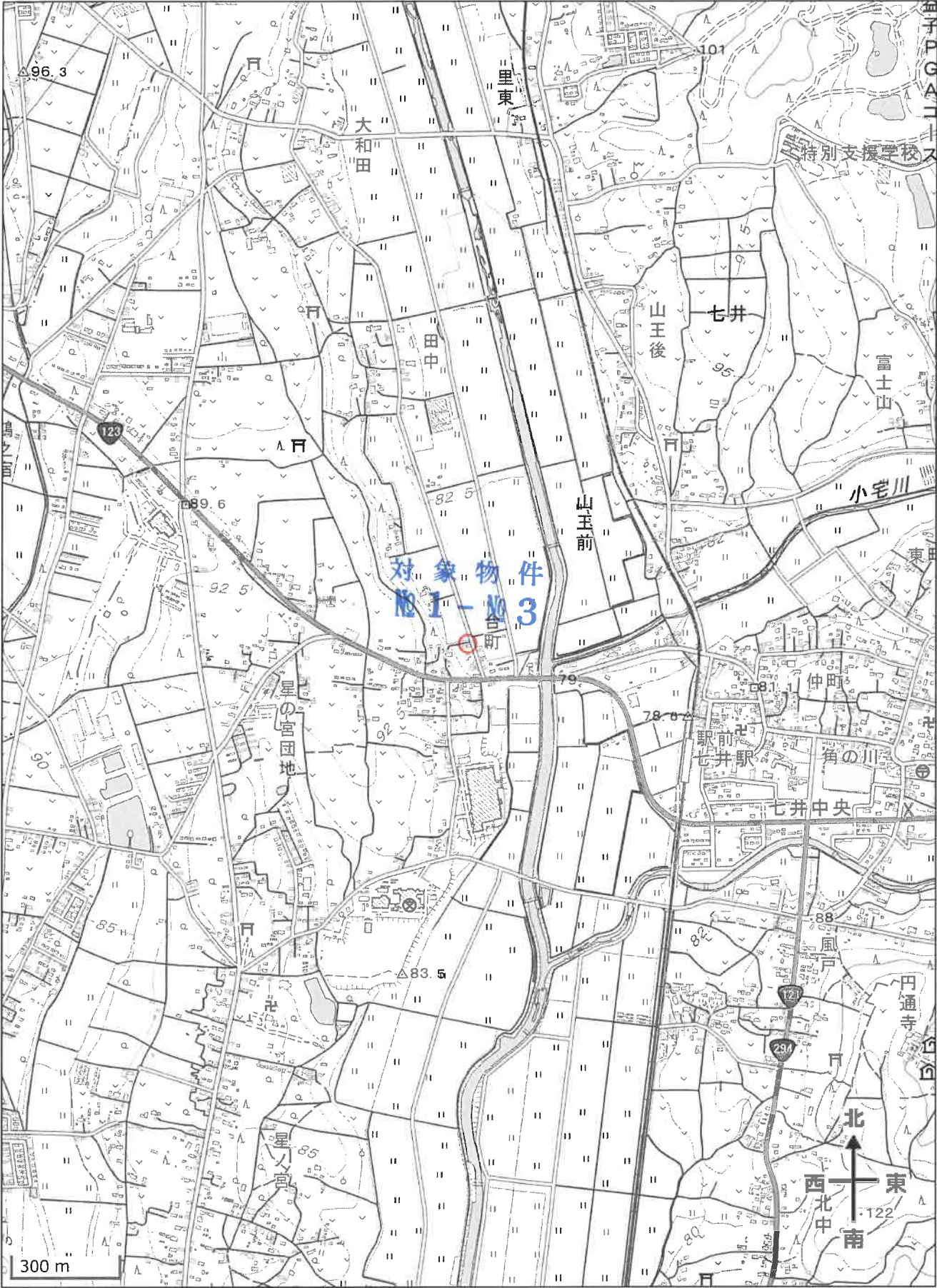
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に店舗兼住宅も混在する地域

## 第7 附属資料

- 1 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

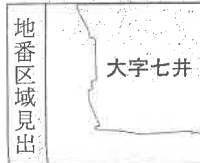
以 上



# 公 図 写



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



この図面は縮小されています

請求部	所在	芳賀郡益子町大字七井字下金井			地番	1853番		
出力縮尺	1/1200	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)			補記事項	

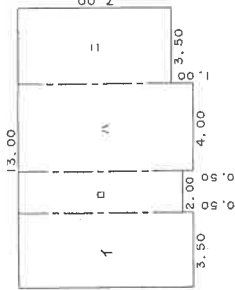
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(宇都宮地方支庁官庁古図管理)

702432 各階平面図  
建物各階平面図

家屋番号 1853番の1

建物の所在 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地

対象物件№2  
1階

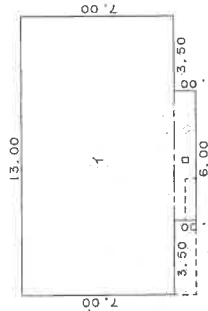


求積表

1	8.00 × 3.50 =	28.0000
2	7.50 × 2.00 =	15.0000
3	8.00 × 4.00 =	32.0000
4	7.00 × 3.50 =	24.5000

合計 99.5000  
床面積 99.50 m<sup>2</sup>

2階

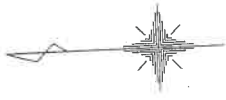
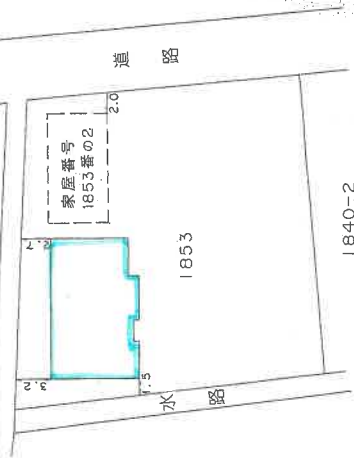


求積表

1	7.00 × 13.00 =	91.0000
2	1.00 × 6.00 =	6.0000

合計 97.0000  
床面積 97.00 m<sup>2</sup>

対象物件№2



この図面は縮小されています

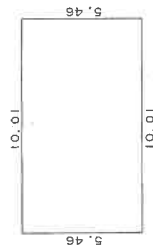
# 702433 各階平面図

# 建物各階平面図

家屋番号 1853番の2

建物の所在 芳賀郡益子町大字七井字下金井1853番地

## 対象物件№3



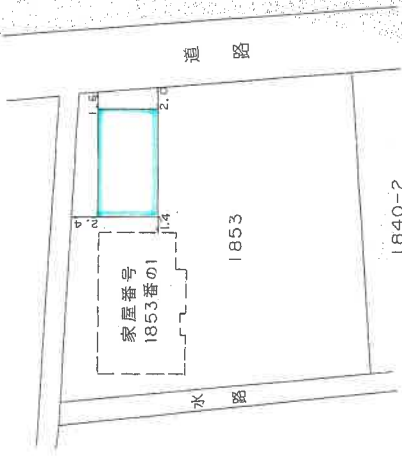
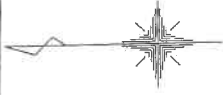
求積表

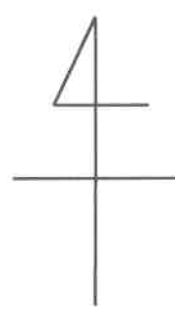
$$5.46 \times 10.01 = 54.6546$$

床面積	54.65
	㎡

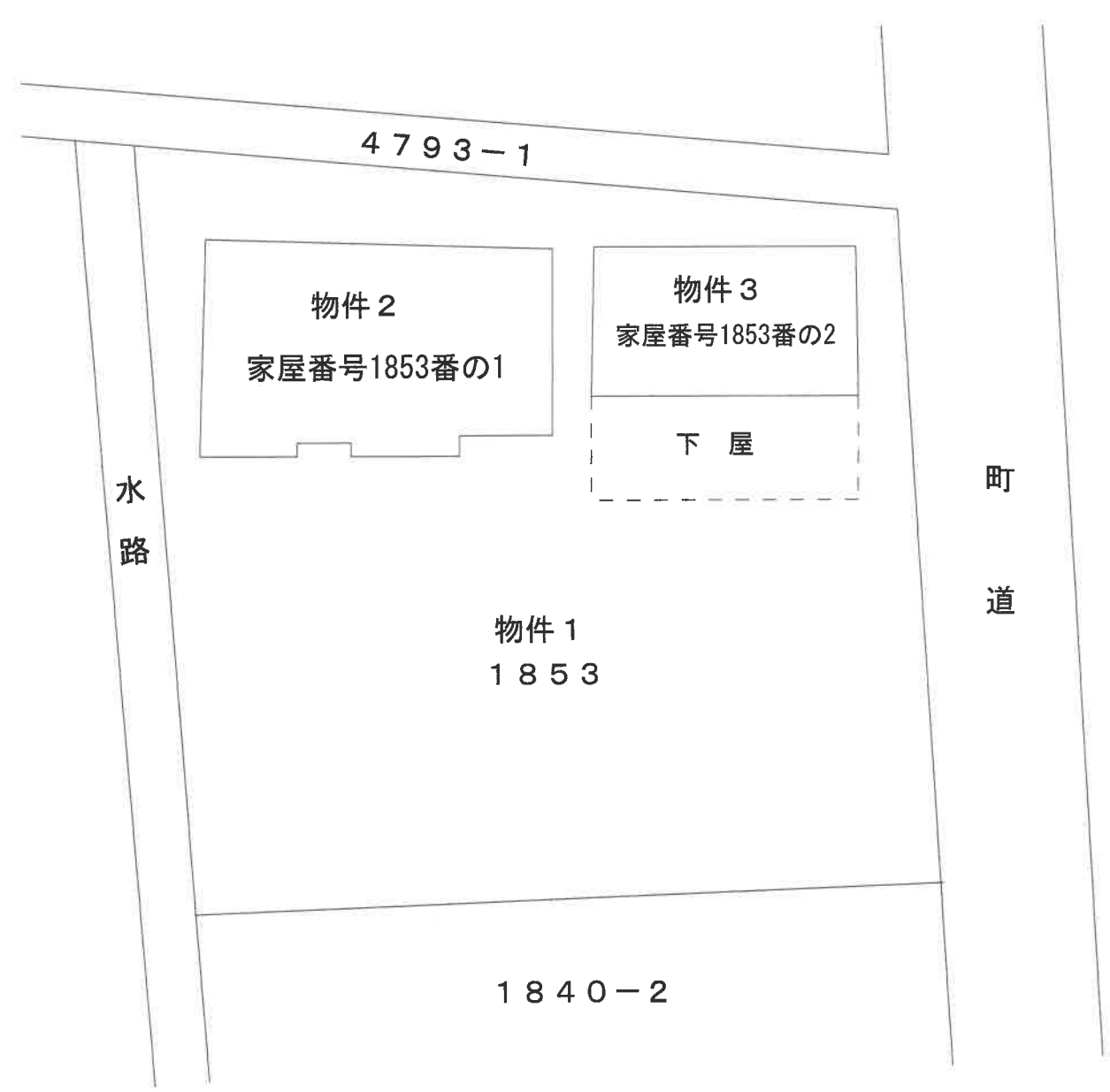
この図面は縮小されています

## 対象物件№3





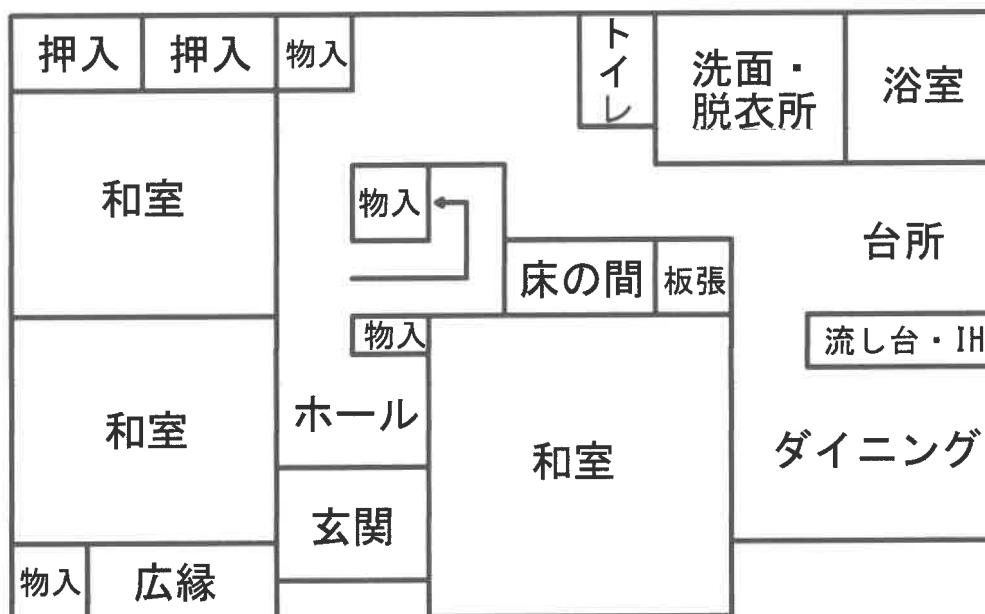
# 土地建物位置関係図



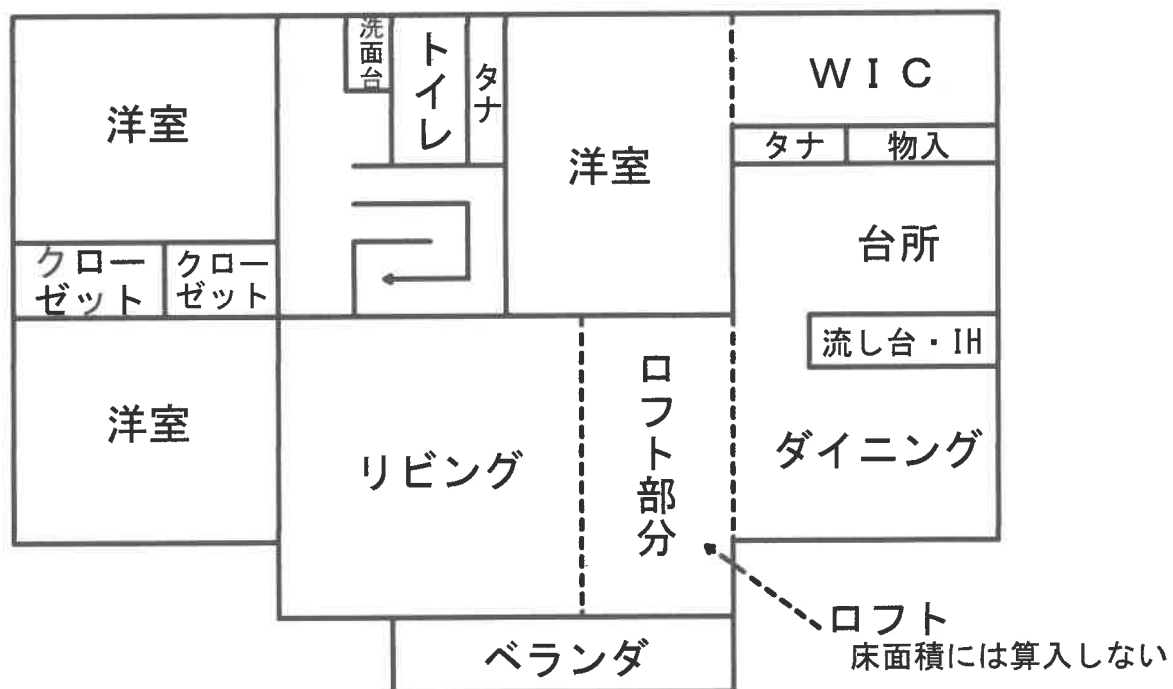
本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

## 物件 2

### 1 階平面図

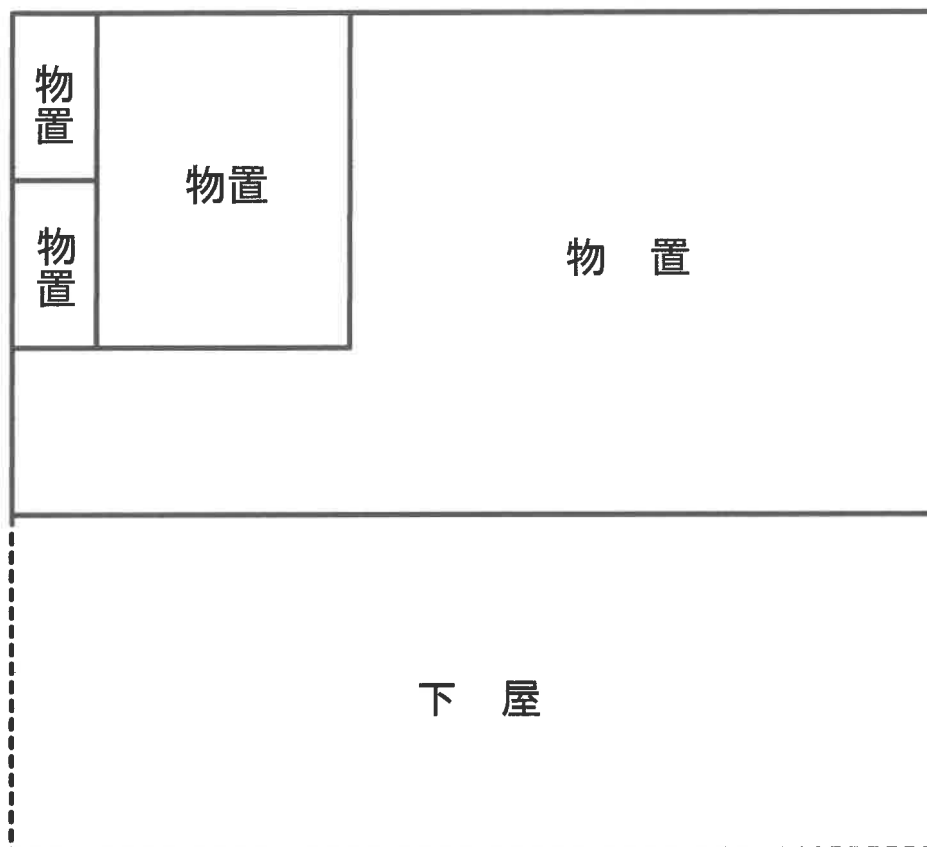


### 2 階平面図



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

物件 3



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