

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 栃木市岩舟町下津原字東新田
地 番 204番2
地 目 公衆用道路
地 積 249平方メートル
共有者 A 持分6分の2

- 2 所 在 栃木市岩舟町下津原字東新田
地 番 204番22
地 目 宅地
地 積 330.61平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 栃木市岩舟町下津原字東新田204番地22
家屋 番号 204番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 87.36平方メートル
2階 39.74平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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1～3】

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 栃木市岩舟町下津原字東新田
地 番 204番2
地 目 公衆用道路
地 積 249平方メートル
共有者 A 持分6分の2
- 2 所 在 栃木市岩舟町下津原字東新田
地 番 204番22
地 目 宅地
地 積 330.61平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 栃木市岩舟町下津原字東新田204番地22
家屋 番号 204番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 87.36平方メートル
2階 39.74平方メートル
所有者 A

令和8年(ケ)第 10号
令和8年2月18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 栃木市岩舟町下津原字東新田
地 番 204番2
地 目 公衆用道路
地 積 249平方メートル

共有者 A 持分6分の2

2 所 在 栃木市岩舟町下津原字東新田
地 番 204番22
地 目 宅地
地 積 330.61平方メートル

所有者 A

3 所 在 栃木市岩舟町下津原字東新田204番地22
家屋 番号 204番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 87.36平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県栃木市岩舟町下津原204番地22														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地は、公衆用道路として一般の通行の用に供している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1は共有者Aの持分のみが対象である <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地に動産たる物置が存在する														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦葺2階建 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号]	保管開始日	令和	年	月	日
[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
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、私が居住して、住居として使用しています。2 本建物は古いので、きしみやたわみがあります。また、2階洋室の窓は歪んで鍵が掛かりません。3 本土地上には、以前、物置がありましたが、10年以上前に取り壊しました。現在、本土地上にある物置は、2、3年前に私の妹の子に建てたもので、基礎の構築はありません。

(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 物件2の土地は、所有者Aが本建物の敷地として使用し、本建物に所有者Aが居住して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 本建物は、全体的にたわみやきしみが認められる。また、壁クロスにはひび割れが散見された。2階洋室の窓枠が歪んでおり、施錠できない状況にある。1階リビング・ダイニングや洗面・脱衣所、2階各洋室は、不用品等が積まれており、床面などは確認できない状況である。
- 4 物件2の土地には、物置が1基存在するが、基礎の構築がないことから動産と認めた。栃木市では、昭和60年に建てた附属家が存在するとして課税しているが、所有者の陳述のとおり、取り壊されており現存しない。
- 5 物件2の土地の北側に幅員約3.4mの舗装された市道(62035号線)が接面しており、204番23の土地がセットバック部分と思われる。また、物件2の土地の西側に物件1の土地が接面し、幅員約6mの舗装道路(建築基準法42条1項2号に該当、S63.7.19許可、栃木県指令栃土第3131号)となっており、所有者Aが持分6分の2を所有するものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月3日(火) 15:50-16:15	物件所在地	所有者Aと面談、物件外観調査、写真撮影
8年3月3日(火) 16:45-17:05	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課 都市計画課	地籍集成図写し、評価証明書入手、建物間取調査 道路関係調査
8年3月5日(木) 9:10-9:20	宇都宮地方方法務局	地積測量図写し、現在事項証明書各入手 建物全部事項証明書申請(本件建物以外該当なし)
8年3月10日(火) 13:50-14:30	物件所在地	所有者A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

登記年月日：昭和63年8月4日

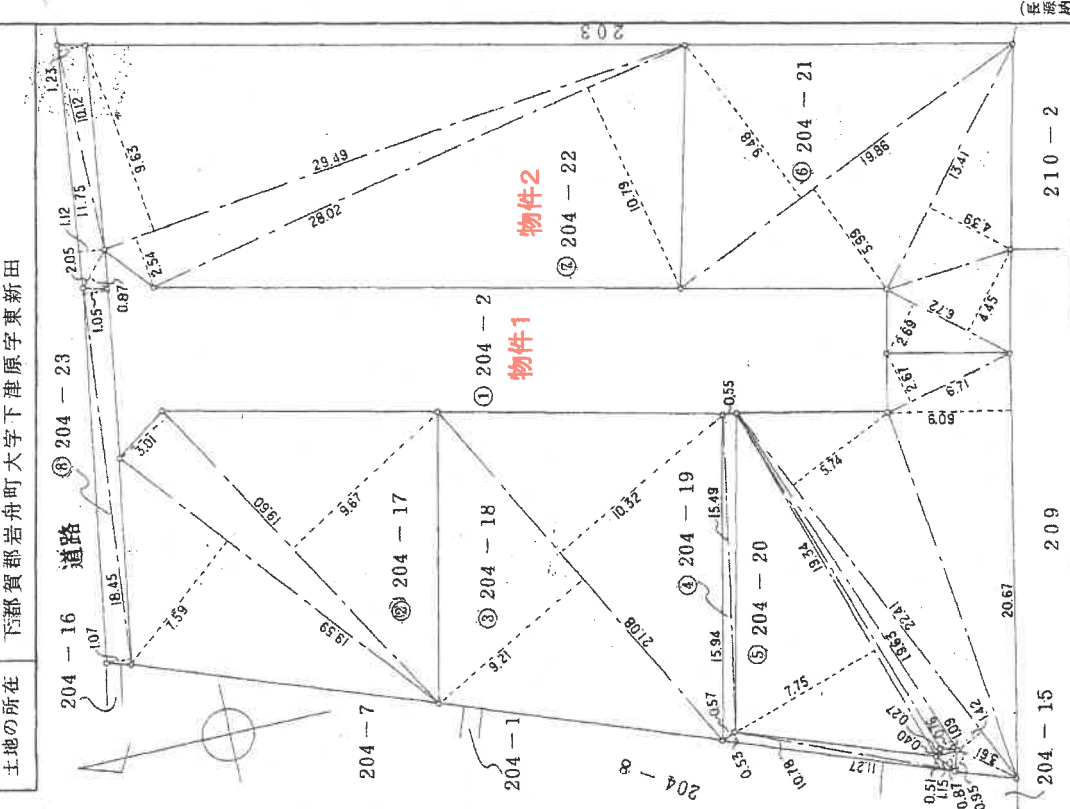
0077834

地積測量図

地番 204-16-23

土地の所在 西都賀郡岩舟町大字下津原字東新田

② 204-17	19.60 X 9.67 = 189.5320	6.72 X 2.69 = 18.0768	204-21	18.0768	地積	207.04 m ²
	19.60 X 3.01 = 58.9960	6.72 X 4.45 = 29.9040		29.9040		
	19.59 X 7.59 = 148.6681	13.41 X 4.39 = 58.8699		58.8699		
		397.2161	19.86 X 5.99 = 118.9621	118.9621		
		198.60805	19.86 X 9.48 = 188.2728	188.2728		
		198.60	41.48 X 8.49 = 352.1652	352.1652		
		198.60	41.48 X 8.49 = 352.1652	352.1652		
		198.60	41.48 X 8.49 = 352.1652	352.1652		
③ 204-18	21.08 X 10.32 = 217.5456	29.49 X 9.63 = 283.9887	204-22	283.9887	地積	330.61 m ²
	21.08 X 9.21 = 194.1468	29.49 X 2.54 = 74.9046		74.9046		
		411.6924	28.02 X 10.79 = 302.3359	302.3359		
		205.84520	651.2291	651.2291		
		205.84	330.61455	330.61455		
④ 204-19	15.49 X 0.55 = 8.5195	18.45 X 1.05 = 19.3725	204-23	19.3725	地積	33.25 m ²
	15.94 X 0.57 = 9.0858	18.45 X 1.07 = 19.7416		19.7416		
	11.97 X 0.53 = 6.3441	2.05 X 0.87 = 1.7835		1.7835		
	10.78 X 0.51 = 5.4998	11.75 X 1.12 = 13.1600		13.1600		
	1.15 X 0.87 = 1.0005	10.12 X 1.23 = 12.4476		12.4476		
	1.09 X 0.40 = 0.4360	30.5127		30.5127		
		15.25835		15.25835		
		15.25		15.25		
⑤ 204-20	19.34 X 7.75 = 149.8850	1478.35	204-2	1478.35	地積	249.09 m ²
	19.34 X 0.27 = 5.2218	(②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧)		249.09		
	19.53 X 0.76 = 14.9188	3.0020		3.0020		
	3.16 X 0.95 = 3.0020	128.6334		128.6334		
	22.41 X 1.42 = 31.8222	125.8803		125.8803		
	22.41 X 5.74 = 128.6334	17.9157		17.9157		
	20.57 X 5.09 = 104.7013	477.2792		477.2792		
	6.71 X 2.67 = 17.9157	238.63960		238.63960		
		238.63		238.63		



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

昭和63年7月28日作製

電話 43-5525

昭和63年8月4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。
 (宇都宮地方裁判所 栃木支部 登記官)

令和8年3月5日 宇都宮地方裁判所

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和63年12月20日

次に図面に關する変更内容を示す。

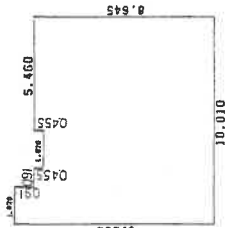
各階平面図

家屋番号 204 - 22

建物各階平面図

建物の所在 下都賀郡岩舟町大字下津原字東新田204番地22

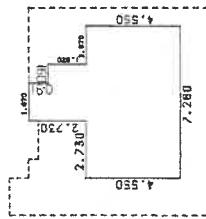
1 階



床積表

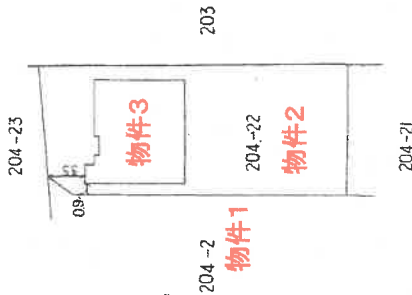
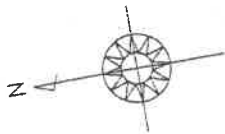
1.820 X 9.555	=	17.390100
0.910 X 8.645	=	7.866950
1.820 X 8.190	=	14.905800
5.460 X 8.645	=	47.201700
合計		87.364550
床面積		87.36 ㎡

2 階



床積表

0.910 X 1.820	=	1.656200
1.820 X 2.730	=	4.986600
4.550 X 7.260	=	33.124000
合計		39.748800
床面積		39.74 ㎡



(系簿地)

SH63年12月20日 登記

作製者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250
電番 43-552 昭和63年11月26日作製)

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僅面である。
令和8年1月8日 下都賀地方事務所 栃木支局

登記官



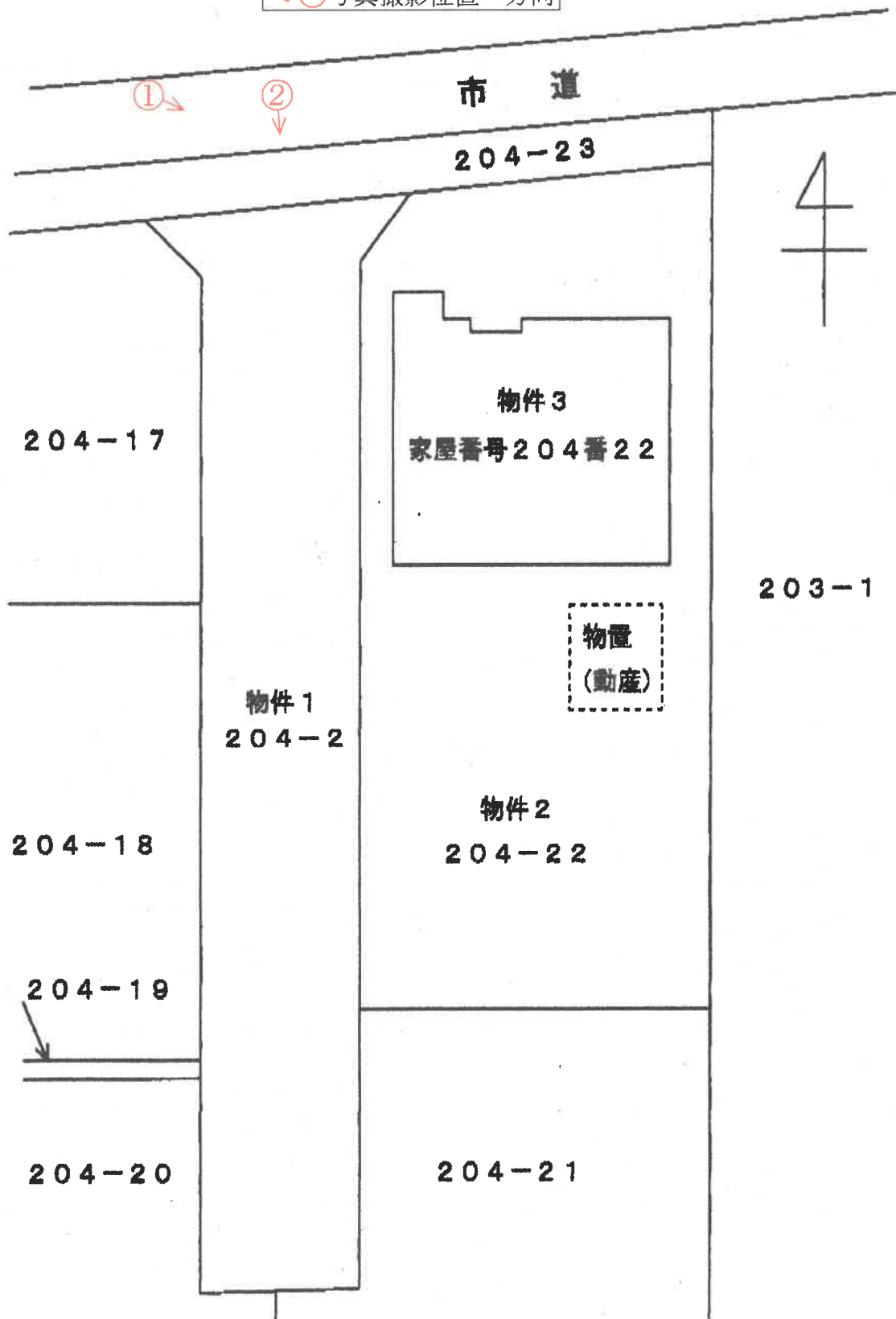
大字名	岩舟町下津原	地番	204-2
-----	--------	----	-------

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



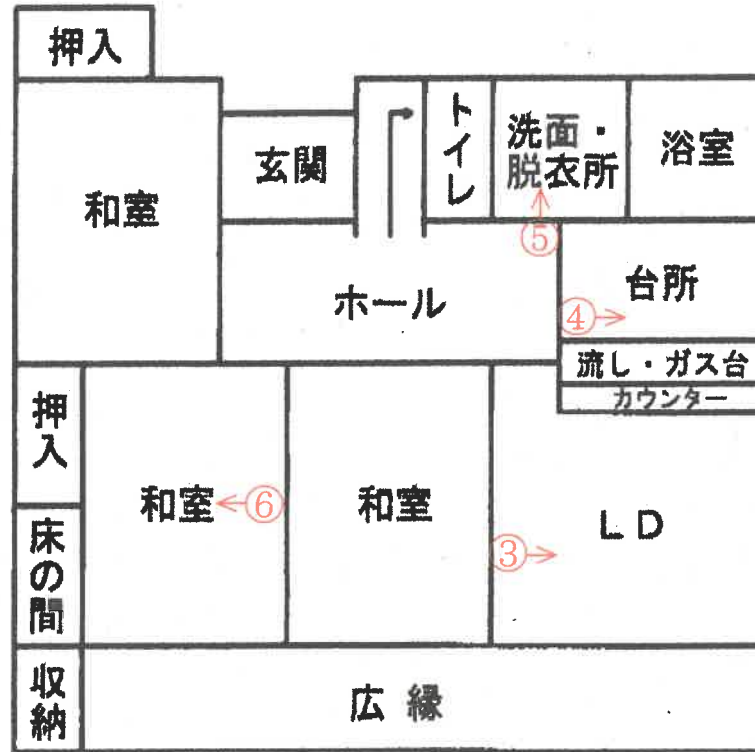
(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

(10 枚目)

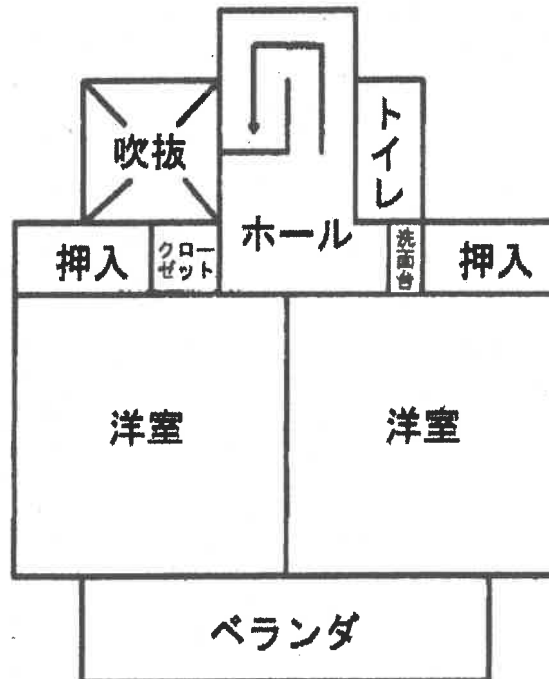
間取図

←○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。

①



外観

②



外観

③



リビング・ダイニング

④



キッチン

⑤



洗面・脱衣所

⑥



和室

第 26013号
令和 8年 (ケ) 第 10号
令和 8年 2月10日 受 命
令和 8年 3月10日 現地調査
令和 8年 4月10日 評 価
令和 8年 4月14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 4, 1 5 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0 5, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 5 8 7, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 4 6 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2の土地価格は物件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 地目 地積 共有持分	栃木市岩舟町下津原字東新田 204番2 公衆用道路 249m ² 6分の2	
2	所在地 地目 地積	栃木市岩舟町下津原字東新田 204番22 宅地 330.61m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市岩舟町下津原字東新田 204番地22 204番22 居宅 木造スレート葺2階建 1階 87.36m ² 2階 39.74m 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, 2）

位置・交通	JR両毛線「岩舟駅」南西方約1.4km（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、主要地方道桐生岩舟線の南側背後に位置する小規模分譲住宅地域である。当該地域は、文教施設や最寄店舗等利便施設の配置に恵まれているが、都市基盤が未整備で地域内に農地も多く見られる状況にある。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし
画地条件	<p>物件1 幅員約6m、延長約37mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号道路）</p> <p>物件2 地積：330.61㎡ 規模：やや過大 間口：約28m 奥行：約12m 形状：ほぼ長方形 地勢：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地</p>	
接面道路の状況	<p>物件1 北約3.4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当） セットバック済み</p> <p>物件2 北約3.4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当） セットバック済み 西約6m舗装私道（物件1）（建築基準法第42条第1項第2号道路に該当）</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1は、道路として利用されている。</p> <p>物件2は、物件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。</p> <p>隣接地は、東側農地、西側道路を挟んで戸建住宅、南側戸建住宅、北側道路を挟んで農地。</p>	

供給処理施設	<p>物件2 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）がおっており、通常のコ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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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、宅地以前は農地であったと推定される。</p>
特記事項	<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ついてのみ記載している。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	昭和63年12月18日新築 37年 約5年
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 モルタル吹付タイル 内壁 クロス 砂壁 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 経年以上の劣化が見られる。	
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 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	市場性 修正 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	18,100	0.10	249	$\frac{2}{6}$	1.00	150,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-36

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 18,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率-0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：公衆用道路▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：2/6

オ 市場性修正：1.00

② 物件2 (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
2	18,100	0.98	330.61	0.90		1.00	5,278,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-36

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 18,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：月率-0.05%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+10

イ 個別格差：規模▲5 角地+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。

カ 市場性修正：1.00

③ 物件3 (建物)

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	200,000	127.10		0.02	1.00	508,000

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37年、経済的全耐用年数42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80%、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42年)} × (1-観察減価80%) ≒ 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（物件2）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
2	5,278,000	0.30	法定地上権	1,583,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②キ, 1③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	150,000			1.00	0.70	105,000
2	5,278,000	-1,583,000		1.00	0.70	2,587,000
3	508,000	+1,583,000	1.00	1.00	0.70	1,464,000
一括価格（合計）						4,156,000

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-36

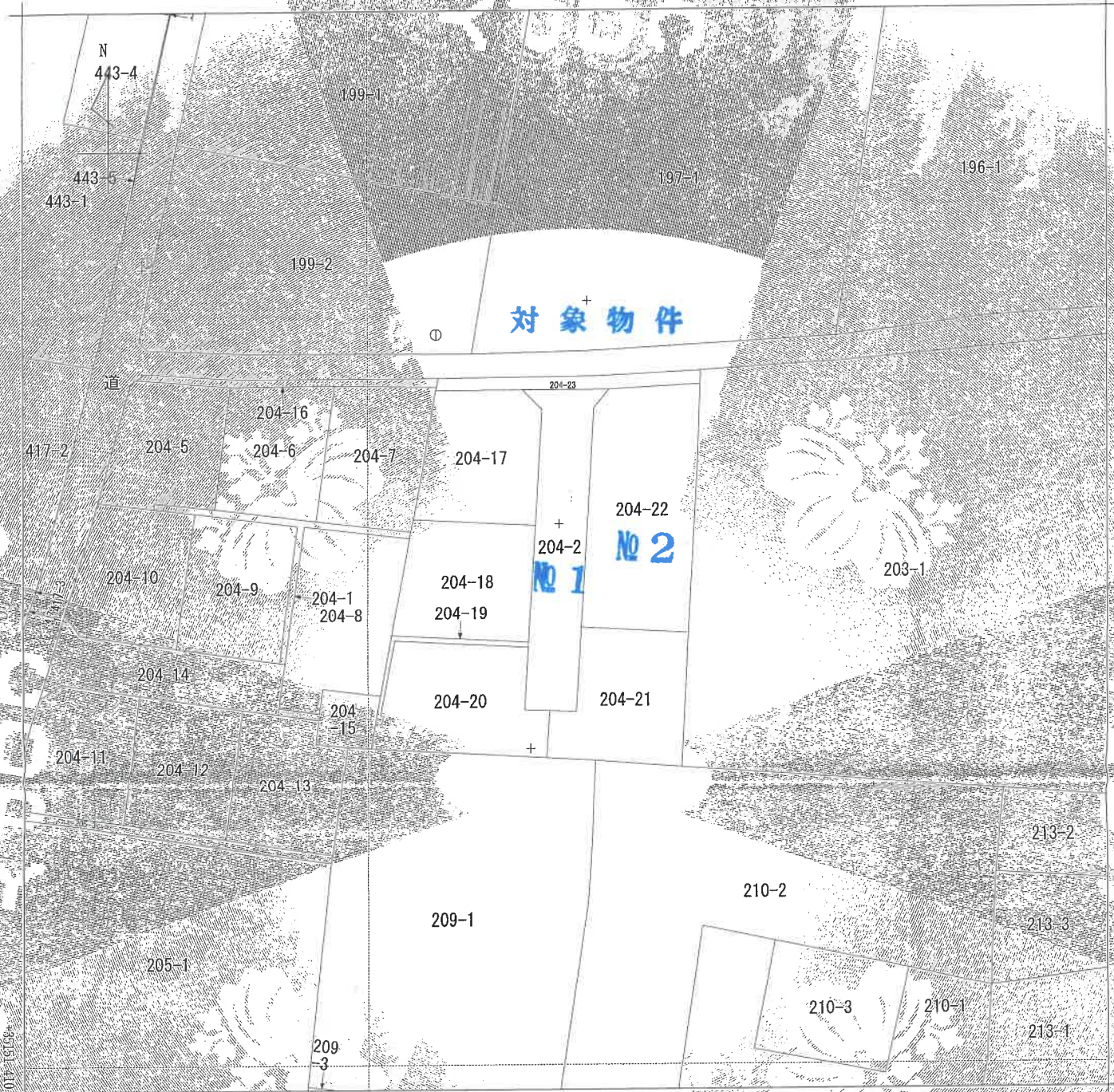
所在地：栃木市岩舟町下津原字枇杷橋177番2
地目：宅地
価格：19,900円/㎡
位置：岩舟駅南西方1.8km
価格時点：令和8年1月1日
地積：329㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接面街路：西市道5.2m
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅に農家住宅、作業所が見られる住宅地域

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





-16731.888 (座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 岩舟町下津原

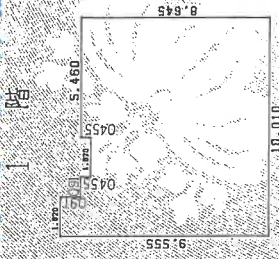
この図面は縮小されています

請求部	所在	栃木市岩舟町下津原字東新田				地番	204番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	図	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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。

対象物件№3

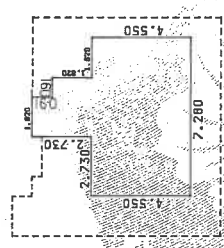
建物の所在 下都賀郡岩舟町大字下津原字東新田204番地22



床積表

1.820 X 8.645	=	17.390100
0.910 X 8.645	=	7.866950
1.820 X 8.190	=	14.905800
5.460 X 8.645	=	47.201700
合計		87.364550
床面積		87.36 ㎡

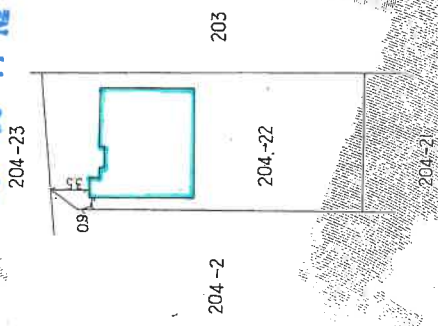
2階



床積表

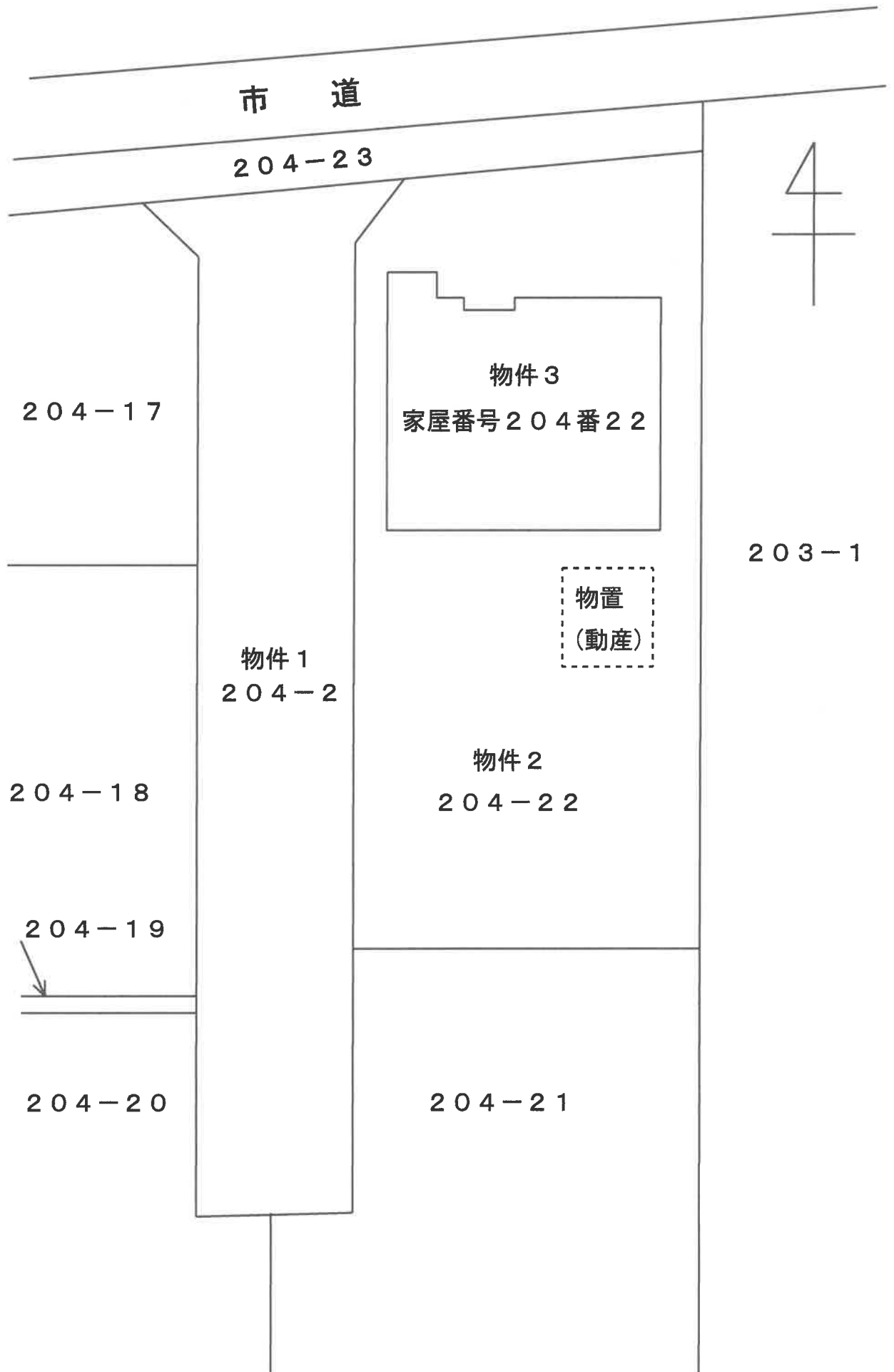
0.910 X 1.820	=	1.656200
1.820 X 2.730	=	4.966600
4.550 X 7.280	=	33.124000
合計		39.718000
床面積		39.71 ㎡

対象物件№3



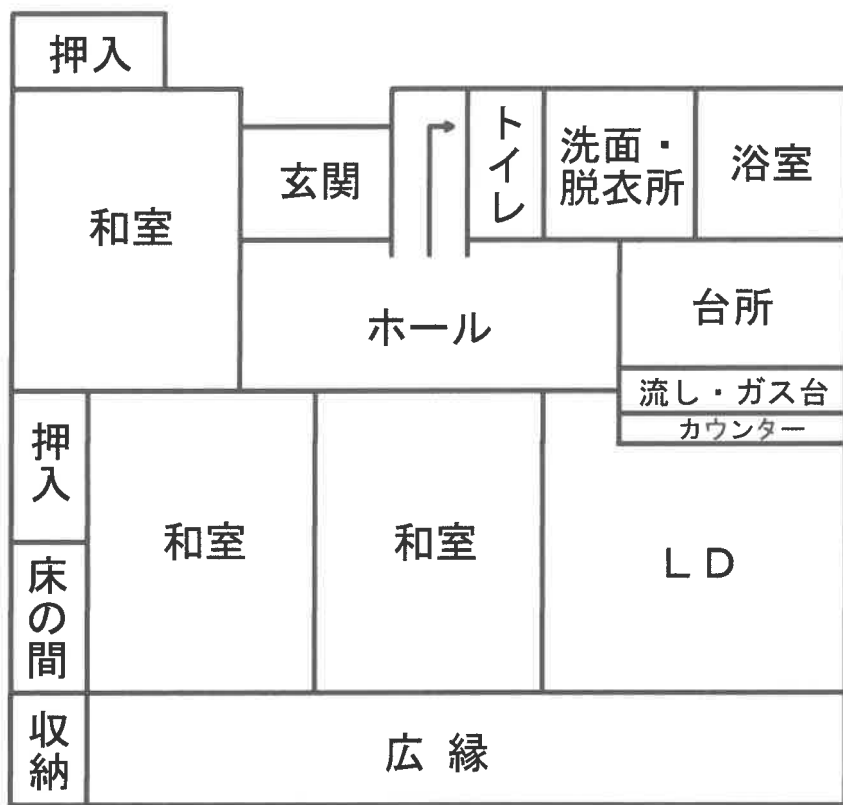
この図面は縮小されています

土地建物位置関係図

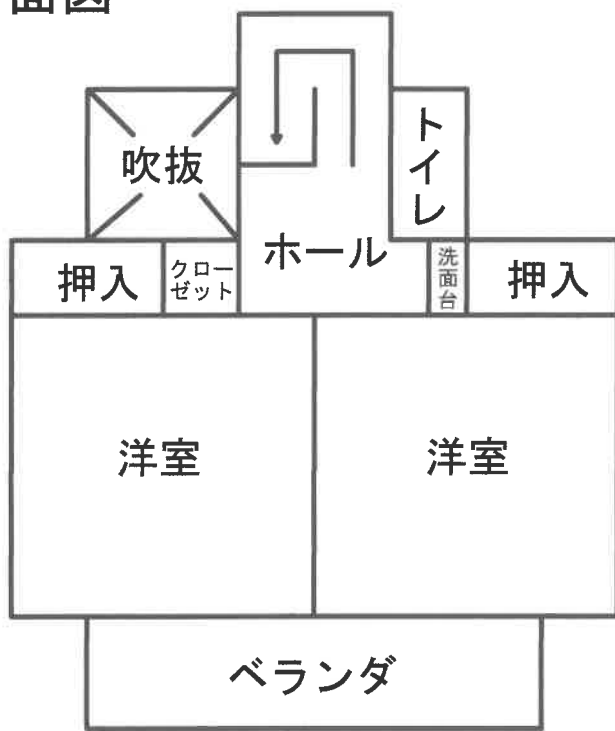


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

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