

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小山市大字中久喜字上野原 |
| | 地 番 | 1522番54 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字中久喜字上野原1522番地54 |
| | 家屋 番号 | 1522番54 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.21平方メートル
2階 54.37平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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, 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 | 小山市大字中久喜字上野原 |
| | 地 番 | 1522番54 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字中久喜字上野原1522番地54 |
| | 家屋 番号 | 1522番54 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.21平方メートル
2階 54.37平方メートル |

令和7年(ケ)第157号
令和8年2月13日受理
令和8年4月14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 | 小山市大字中久喜字上野原 |
| | 地 番 | 1522番54 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字中久喜字上野原1522番地54 |
| | 家屋 番号 | 1522番54 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.21平方メートル
2階 54.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	栃木県小山市大字中久喜1522番地54														
土地	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 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 上記の者が本土地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 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"/> 本土地上に土地の定着物であるカーポート及び動産である物置が各1基存在する														
建物	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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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
<p>■所有者</p>	<p>1 本建物は、私と友人が居住して、住居として使用しています。</p> <p>2 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみなどの不具合はありませんが、2階バルコニーの屋根の軒天部分を物干し竿が暴れて穴を開けてしまったので板を貼り付けています。</p> <p>3 本建物内で犬1匹と猫1匹を飼っています。壁には猫による爪研ぎ痕などがあります。</p> <p>4 本建物は、オール電化で、屋根には後付けでソーラーパネルを設置しています。ソーラーパネルの設置には信販会社のローンを組んでおり、残額があります。所有権留保の契約になっているかどうかのお尋ねですが、契約書がすぐには見つからないことからよくわかりません。</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

- 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、本建物に所有者が友人と共に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。友人については占有補助者として認めた。
- 3 本建物は、2階バルコニーの屋根の軒天部分に前記関係人の陳述のとおり板が貼られている。
- 4 本建物内で犬1匹と猫1匹が飼われており、1、2階とも壁には猫による爪研ぎ痕と思われる痕跡が散見された。
- 5 本建物はオール電化であり、屋根には太陽光発電システムが設置されているが、所有者によれば、太陽光発電システムは後付けでローンの残額もあるとのことであるが、所有権留保の契約になっているかどうかは不明であった。
- 6 本土地の北東側に幅員約6mの舗装された市道(2516号線)が接面している。

(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
8年2月17日(火) 12:35-12:50	物件所在地	所有者と面談、物件外観調査、写真撮影
8年2月17日(火) 13:00-13:10	宇都宮地方法務局小山出張所	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
8年2月17日(火) 13:20-13:35	小山市役所資産税課 建築指導課 道路課	地籍集成図写し入手、建物間取調査 道路関係調査
8年3月1日(日) 10:00-11:00	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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月1日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

1 1522-76
 2 1522-45



(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。

地番区域見出し
 大字中久喜
 大字中久喜

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求分	所在	小山市大字中久喜上野原			地番	1522番54		
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				備付年月日(原図)	昭和56年8月25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12月11日
 宇都宮地方方法務局小山出張所
 登記官

請求番号：18-1
 (1/1)

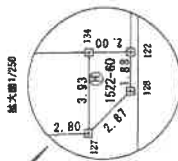
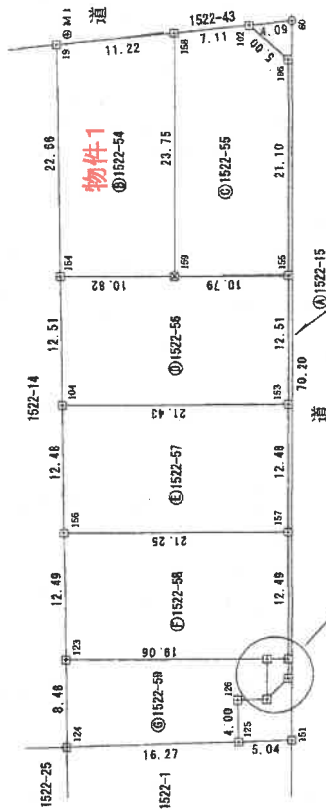
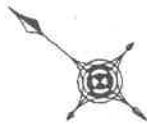
(6 枚目)

登記年月日：平成29年7月26日

地積測量図

地番 1522-15, 1522-54乃至-60

土地の所在 小山市大字中久喜字上野原



⑥M1

測量年月日	平成29年 7月10日
測量者	任意

恒久的地物の名称及び強弱値

点番	X座標	Y座標	備考
M1	200.000	200.000	黒水側に金属板を打設
M2	174.183	239.090	隣地に金属板を打設

境界点の種類	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
凹	金属標
◎	鉄
□	石
○	計算点

作成者

土地測量調査士

申請人

(平成 29年 7月 12日作成)

縮尺 1/500

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 1522-15, 1522-54乃至-60

土地の所在 小山市大字中久喜字上野原

求積表

地番	④ 1522-15				備考	
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
125	142.039	137.535	0.393	56.214327	金庫欄 積	
151	139.288	160.903	57.023	7942.619524		
60	184.551	214.558	50.717	9380.390237		
102	187.405	211.620	-3.109	-582.642145		
106	182.405	211.449	-16.298	-2972.836690		
155	168.800	195.322	-25.688	-4336.134400		
153	160.731	185.761	-19.098	-3099.640838		
157	152.822	176.224	-19.081	-2913.325242		
122	144.629	166.890	-10.983	-1598.460307		
128	143.423	165.241	-4.300	-616.718900		
127	143.638	162.380	-4.731	-679.541916		
120	146.717	160.510	-4.845	-705.998985		
合計				53.042675		㎡

地番	⑤ 1522-54				備考
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
158	192.359	206.523	10.123	1947.250157	金庫欄
19	200.84	198.468	-25.139	-5032.225392	
154	185.318	181.395	-10.123	-1876.974114	
159	177.044	188.385	25.139	4450.520272	
合計				-510.477277	

地番	⑥ 1522-55				備考
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
106	182.405	211.449	16.298	2972.836690	金庫欄
102	187.405	211.620	-4.526	-923.157030	
158	192.359	206.523	-23.255	-4473.308545	
159	177.044	188.385	-11.201	-1983.068644	
155	168.800	195.322	23.084	3896.579200	
合計				-510.119529	

地番	⑦ 1522-56				備考
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
104	177.111	171.940	4.376	775.037736	金庫欄
153	160.731	185.761	23.382	3758.212242	
155	168.800	195.322	2.604	439.555200	
159	177.044	188.385	-13.937	-2467.462228	
154	185.318	181.395	-16.425	-3043.848150	
合計				269.252000	㎡

地番	⑧ 1522-57				備考
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
156	168.924	162.524	4.284	723.670416	金庫欄
157	152.692	176.224	23.237	3547.871634	
153	160.731	185.761	-4.284	-688.371604	
104	171.111	171.940	-23.237	-4115.528307	
合計				532.557861	

地番	⑨ 1522-58				備考
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
123	160.727	153.098	2.872	461.607944	金庫欄
134	146.159	165.396	13.562	1985.131538	
122	144.629	166.680	10.828	1566.043812	
157	152.692	176.224	-4.155	-634.546392	
156	168.924	162.524	-23.126	-3906.536424	
合計				264.15	㎡

地番	⑩ 1522-59				備考
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
124	155.167	146.892	4.437	688.475979	金庫欄
125	143.039	157.535	13.818	1976.512902	
126	145.717	160.510	4.845	705.998885	
127	143.638	162.390	4.899	701.905496	
134	146.159	165.396	-9.282	-1356.647839	
123	160.727	153.098	-18.704	-3006.237608	
合計				145.046204	㎡

地番	⑪ 1522-60				備考
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
127	143.638	162.380	-0.155	-22.763580	金庫欄
128	143.423	165.241	4.300	615.718900	
122	144.629	166.680	0.155	22.477495	
134	146.159	165.396	-4.300	-628.483700	
合計				5.86	㎡

総合計面積 1513.8442965 ㎡

作成者

土地家屋調査士

(平成 29年 7月 12日作成)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成30年3月26日

建物図面
各階平面図

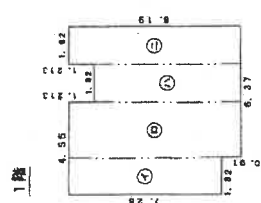
家屋番号 1522-54

建物の所在 小山市大字中久喜字上野原1522番地54

1階

①	1.820 x 7.260	=	13.249800
②	2.730 x 6.490	=	17.706700
③	1.820 x 6.937	=	12.628140
④	1.820 x 5.180	=	9.427600
計			63.212240

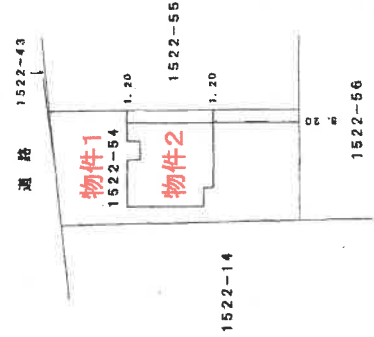
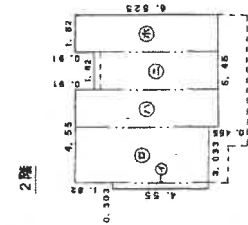
床面積 63.21 m²



2階

①	0.303 x 4.550	=	1.378650
②	2.730 x 6.370	=	17.350100
③	1.820 x 6.825	=	12.421500
④	1.820 x 5.915	=	10.765300
⑤	1.820 x 6.825	=	12.421500
計			54.377050

床面積 54.37 m²



No. 1800378

作成者 土地家屋調査士
(平成30年3月20日作成)

縮尺 1/250

申請人

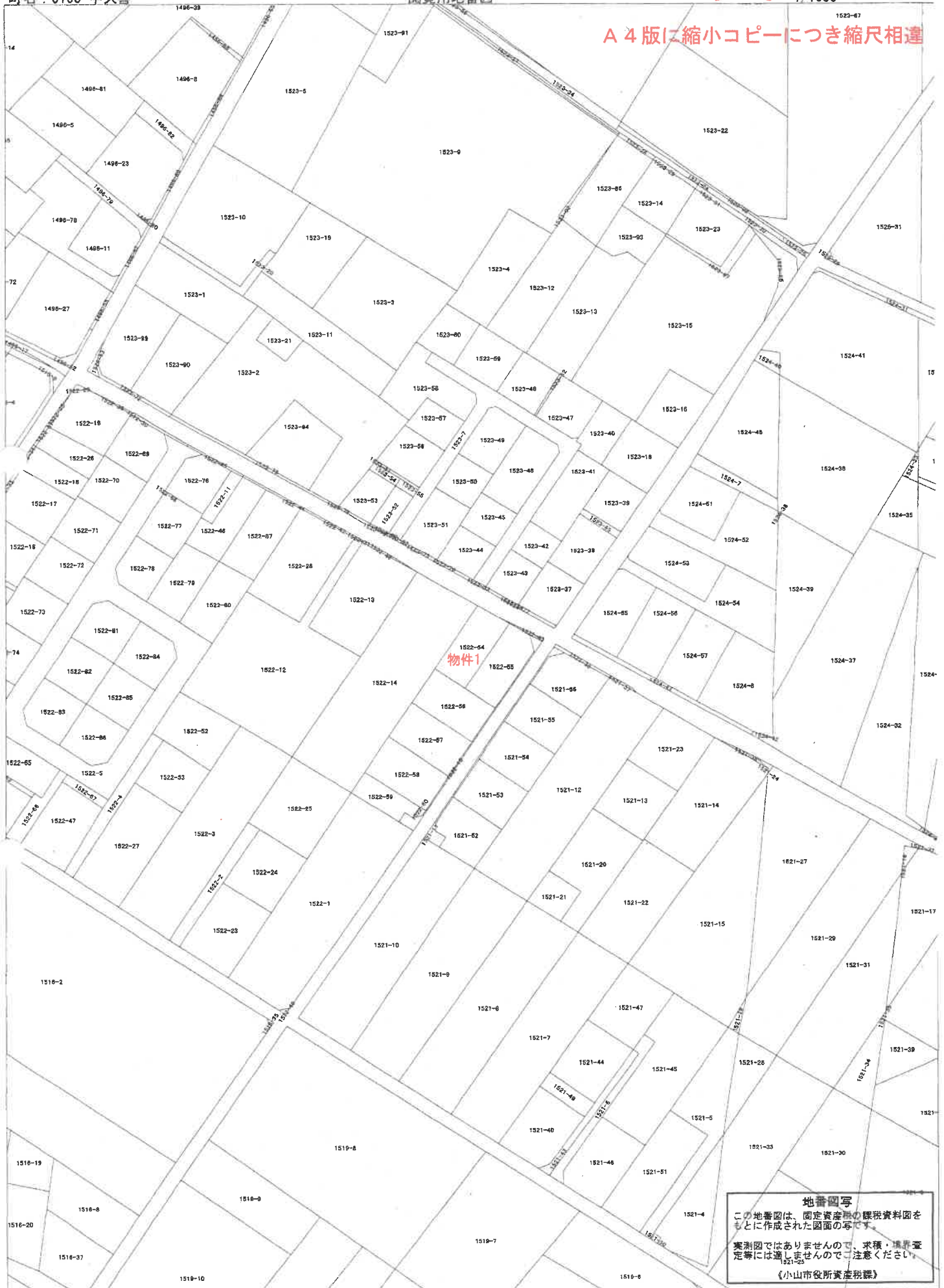
縮尺 1/500

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。
令和7年12月11日 宇都宮地方事務所 小山出張所

登記簿

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

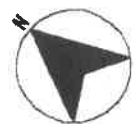
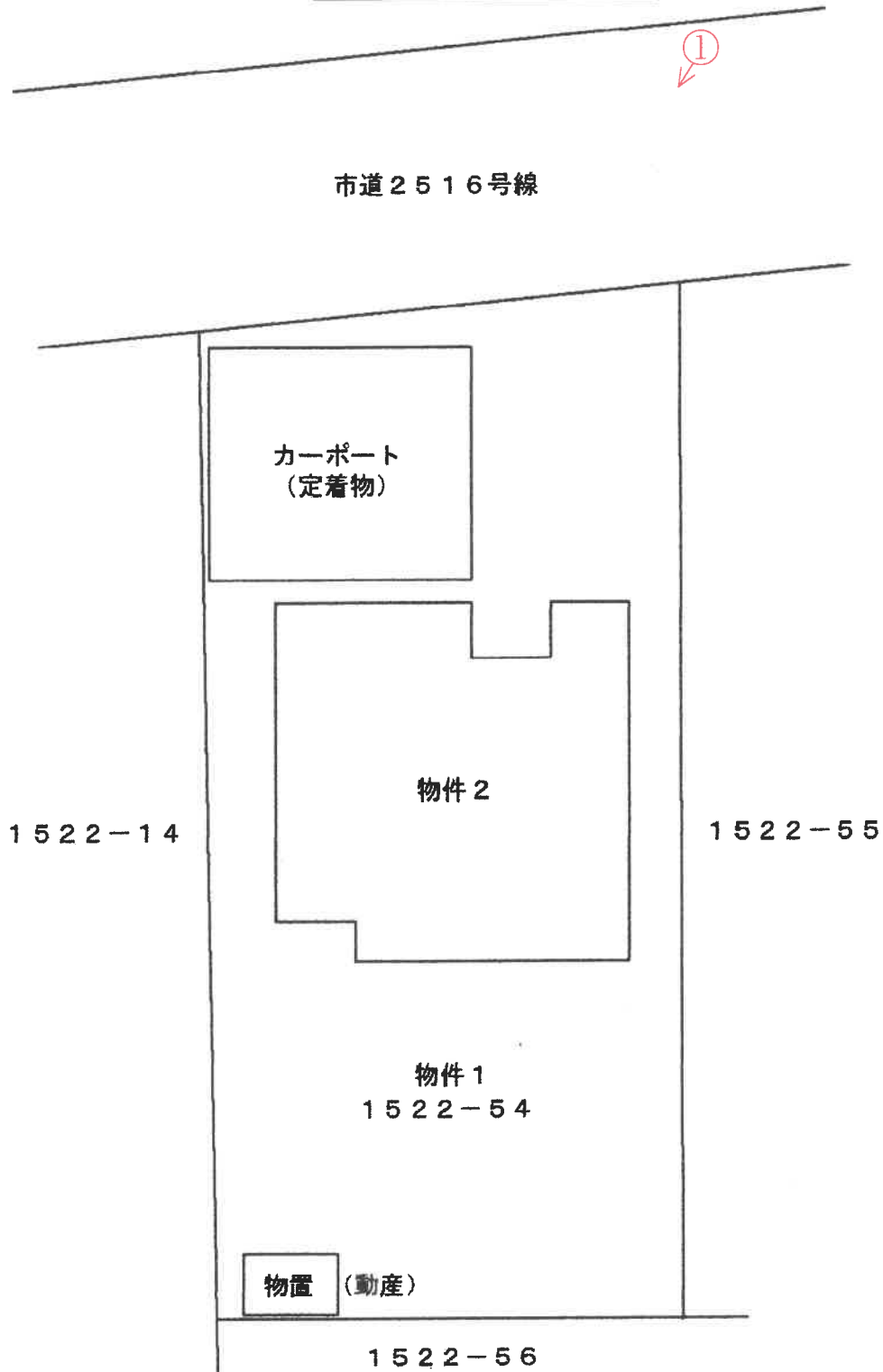


地番図写
 この地番図は、固定資産税の課税資料図をもとに作成された図面の写です。
 実測図ではありませんので、求積・境界査定等には適しませんのでご注意ください。
 《小山市役所資産課》

発行日：令和8年2月17日

土地建物位置関係図

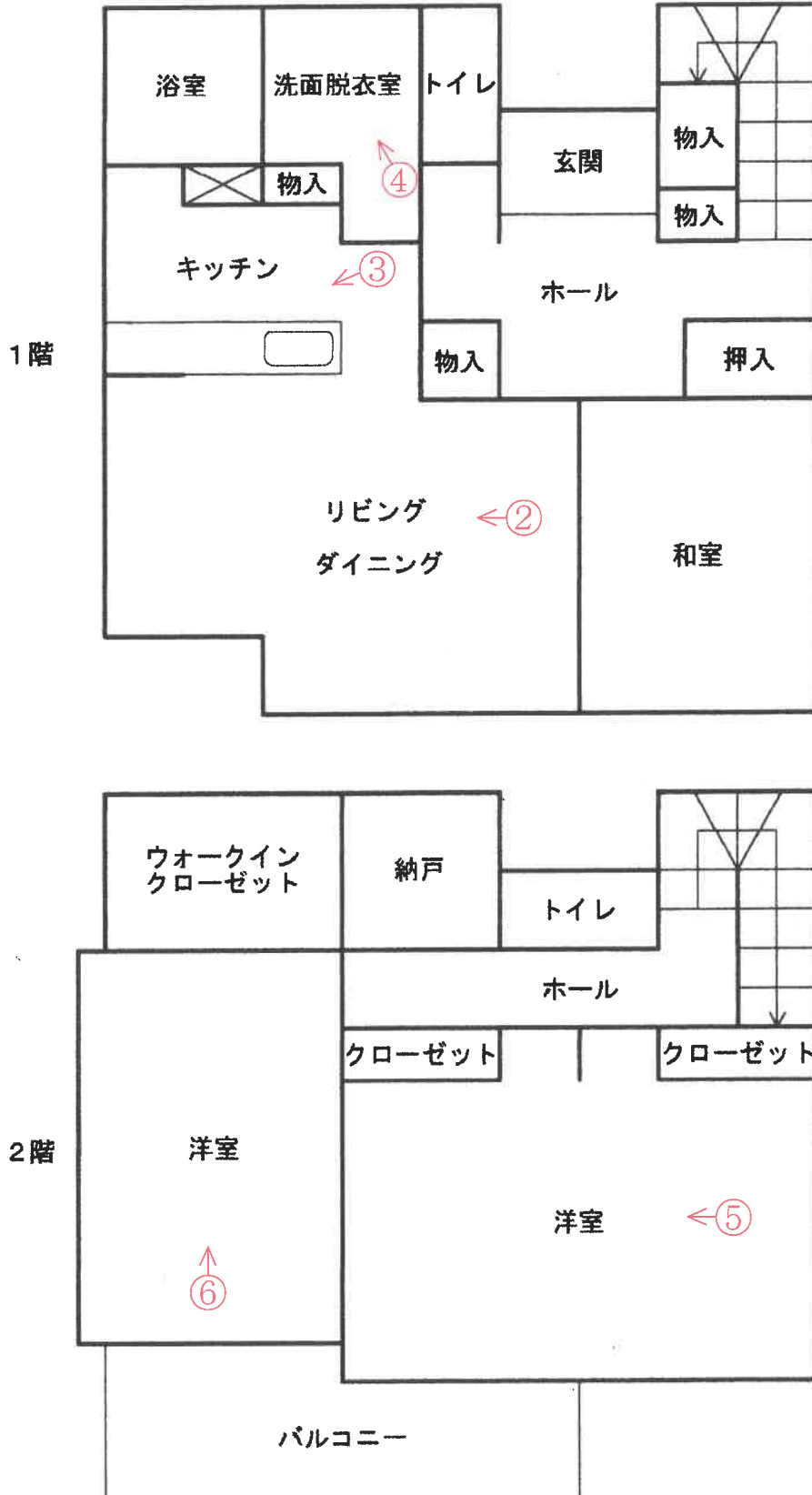
←○写真撮影位置・方向



(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



(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



LDK



キッチン

④



洗面脱衣室

⑤



洋室

⑥



洋室

(14 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 157号
令和 8年 1月20日 受 命
令和 8年 3月 1日 現地調査
令和 8年 3月30日 評 価
令和 8年 4月 1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
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,007,000円
物件2 (建物)	金 9,323,000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の内訳価格は物件2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、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	所在地 地目 地積	小山市大字中久喜字上野原 1522番54 宅地 255.20m ²	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字中久喜字上野原 1522番地54 1522番54 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 63.21m ² 2階 54.37m ²	登記簿記載とほぼ同じ

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	JR宇都宮線「小山」駅の北東方約4.1km(直線距離)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅、農地等が見られる市街化調整区域における住宅地域である。また、最寄りの大型商業施設や幹線道路への接近性が比較的良好な地域である。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	地積 : 255.20㎡ 間口 : 約11.2m 奥行 : 約22.7m～約23.8m 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 : 中間画地	
接面道路の状況	北東側 : 幅員約6m舗装市道(2516号線) 建築基準法42条1項1号道路	
土地の利用状況等	物件1の本件土地は、物件2の本件建物の敷地として利用している。また、土地の定着物であるカーポート1基、動産である物置1基が存在している。	
供給処理施設	<p>上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : 前面道路に本管あり 現在、下水は浄化槽を利用しているが、前面道路に農業集落排水の本管が埋設されている。公共マスを新規に設置するためには条件があり、詳細については小山市役所上下水道お客様センターにて確認が必要である。</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、役所等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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図等、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壤汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。
特 記 事 項	<p>本件土地は、開発許可及び完了検査を受けた開発区域内に所在する土地である。</p> <p>小山市役所文化財課にて調査したところ、本件土地は埋蔵文化財包蔵地「八幡根東遺跡」内に所在するとの回答を得た。しかしながら、本件土地では過去に確認調査が行われており、遺構・遺物が確認されなかったため、協議は不要との回答を得た。ただし、工事に際して埋蔵物や遺構が発見された場合は、ただちに工事を中断し、埋蔵文化財の取り扱いに関する協議を実施して欲しいとのことである。</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2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載) 平成30年2月7日新築 経過年数 8年 経済的残存耐用年数 17年
仕様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機等 その他：オール電化住宅
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現況用途等	階層：地上2階 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	劣る 屋内の壁に損傷等が見られる。 バルコニーの屋根の軒天部分に破損の修理跡が見られる。 関係人に聴取したところ、設備に不具合は特にないと回答を得た。
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特記事項	小山市役所建築指導課にて調査したところ、本件建物は建築確認及び完了検査を受けているとの回答を得た。 カーポートは、建築確認及び完了検査を受けた履歴がないとの回答である。 関係人によれば、太陽光発電設備は後付けで屋根に設置したものであり、信販会社のローンの残額があるとの回答である。 所有権留保の契約になっているかどうか不明であるため、太陽光発電設備は本件評価には含めないものとする。 屋内で犬1匹と猫1匹を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,900	1.00	255.20	1.00	6,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-22

公示価格 20,700円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/80 ≒ 標準画地価格 25,900円/㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲20補正

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件2（建物）

本件建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮したうえ、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	195,000	117.58	0.48	11,005,000

ア 再調達原価：本件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：登記簿数量による。

ウ 現 価 率：経過年数8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数17年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}17\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \doteq 0.48$$

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	6,610,000	0.35	法定地上権	2,314,000

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35%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	6,610,000	-2,314,000	/	1.00	0.70	3,007,000
2	11,005,000	+2,314,000	1.00	1.00	0.70	9,323,000
一括価格 (合計)						12,330,000

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

地価公示価格 小山-22

所 在：小山市大字中久喜字神明根443番4外

地 目：宅地

価 格：20,700円/㎡

位 置：小山駅 3.7km(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：347㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北7.2m市道

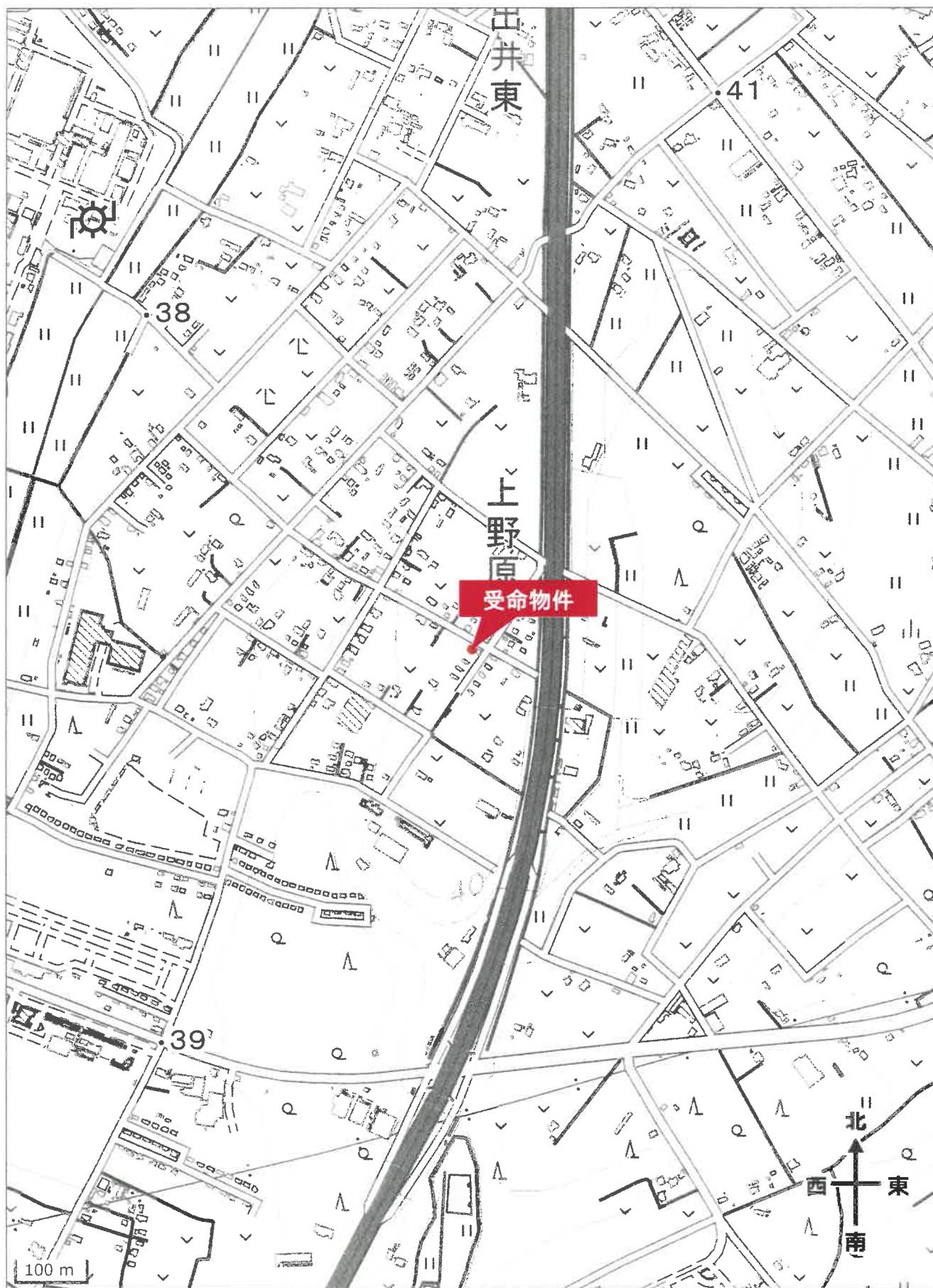
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域

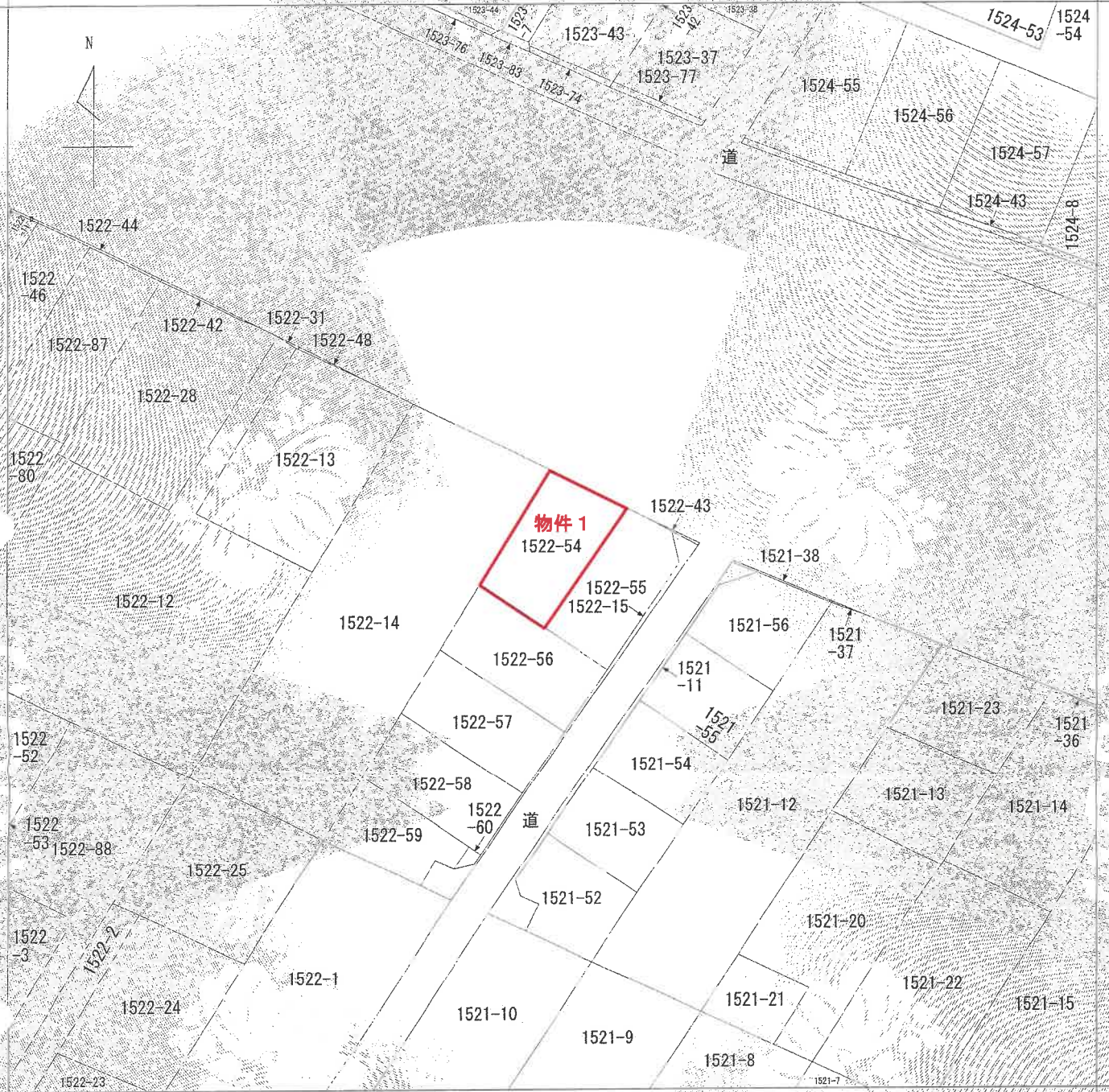
第7 附属資料

- 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



1522-76
1522-45



(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。

地番 区域 見出	大字中久喜
	大字中久喜

請求 部分	所在	小山町大字中久喜字上野原	地番	1522番54			
出方 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		備付 年月日 (原図)	昭和56年8月25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。

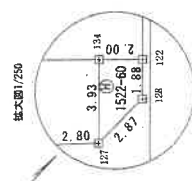
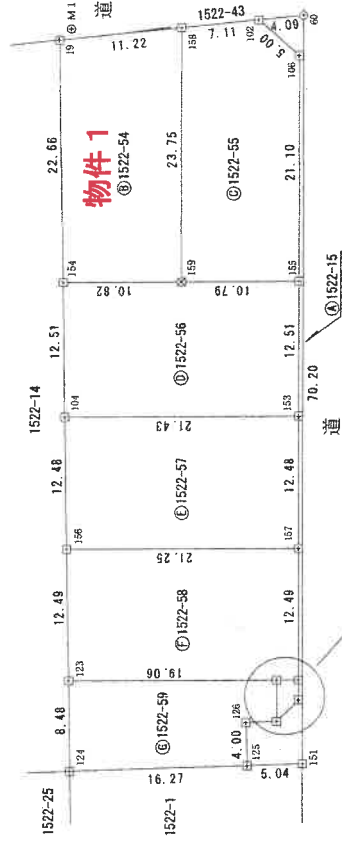
A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和7年12月11日
宇都宮地方務局小山出張所
登記官

地積測量図

地番 1522-15, 1522-54乃至-60

土地の所在 小山市大字中久喜字上野原



◎M2

測量年月日	平成29年7月10日
図籍系	任意

点番	X座標	Y座標	備考
M1	200.000	200.000	集水料に金属板を打設
M2	174.183	283.090	隣地に金属板を打設

境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
田	金属標
◎	紙
□	石
○	計算点

縮尺 1/500

申請人

作成者

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 1522-15, 1522-54乃至-60

土地の所在 小山市大字中久喜字上野原

求積表

Table with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1), 備考. Includes sub-table ㉑ 1522-15 and ㉒ 1522-54.

物件1

Table ㉓ 1522-57 with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1), 備考.

Table ㉔ 1522-58 with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1), 備考.

Table ㉕ 1522-59 with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1), 備考.

Table ㉖ 1522-60 with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1), 備考.

総計面積 1513.8442965 ㎡

Table ㉗ 1522-55 with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1), 備考.

Table ㉘ 1522-56 with columns: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn - (Yn+1-Yn-1), 備考.

作成者

申請人

縮尺 1/

建物図面・各階平面図写 物件 2

建物図面 各階平面図

家屋番号 1522-54

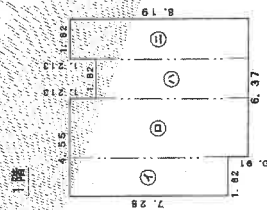
建物の所在 小山市大字中久喜字上野原1522番地54

縮尺 1/500

1階

①	1.820 x 7.280	=	13.248600
②	2.730 x 8.190	=	22.358700
③	1.820 x 6.977	=	12.698140
④	1.820 x 8.190	=	14.905600
計			63.212240

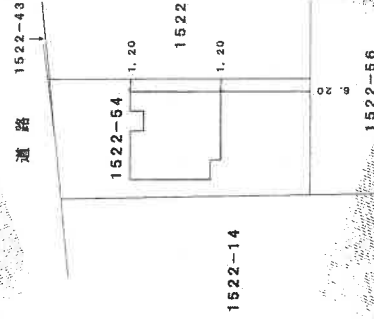
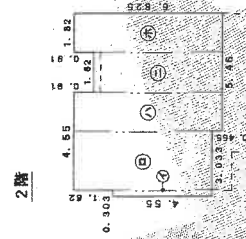
床面積 63.21 m²



2階

①	0.303 x 4.550	=	1.378650
②	2.730 x 6.370	=	17.390100
③	1.820 x 6.825	=	12.421500
④	1.820 x 5.015	=	9.126900
⑤	1.820 x 6.825	=	12.421500
計			54.377050

床面積 54.37 m²



No. 1800378

作成者

250

申請人

登記年月日：平成30年3月26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11日 宇都宮地方法務局小山出張所 登記官

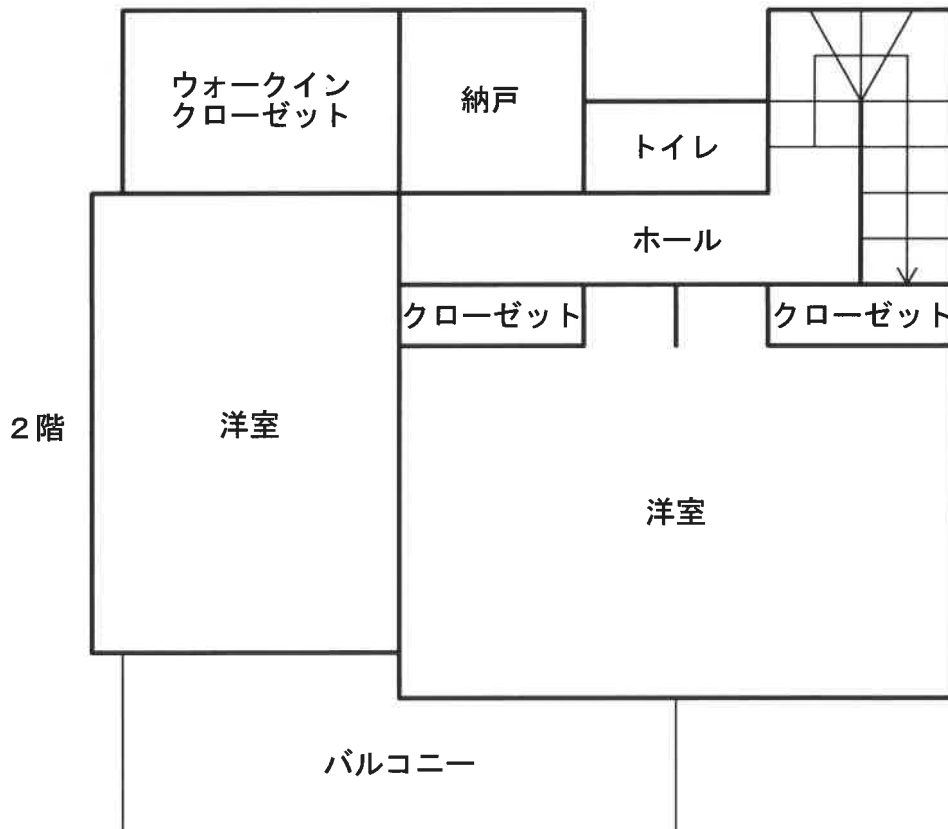
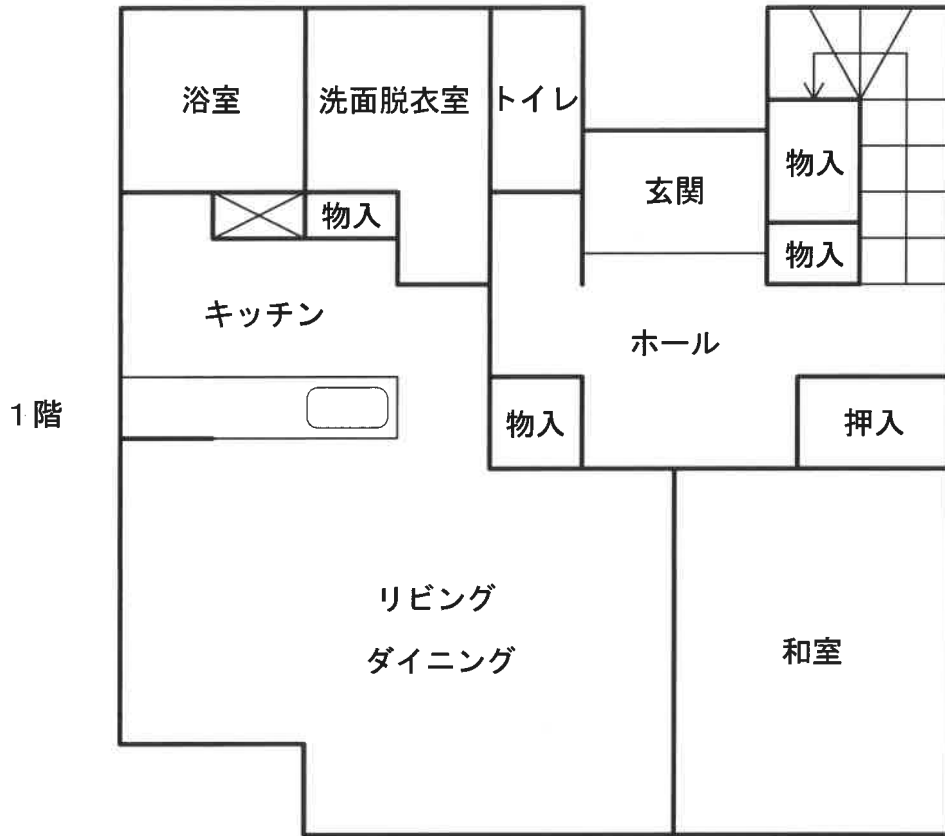
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県土地家屋調査士会月報)

請求番号：18-2

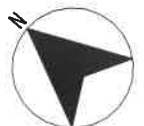
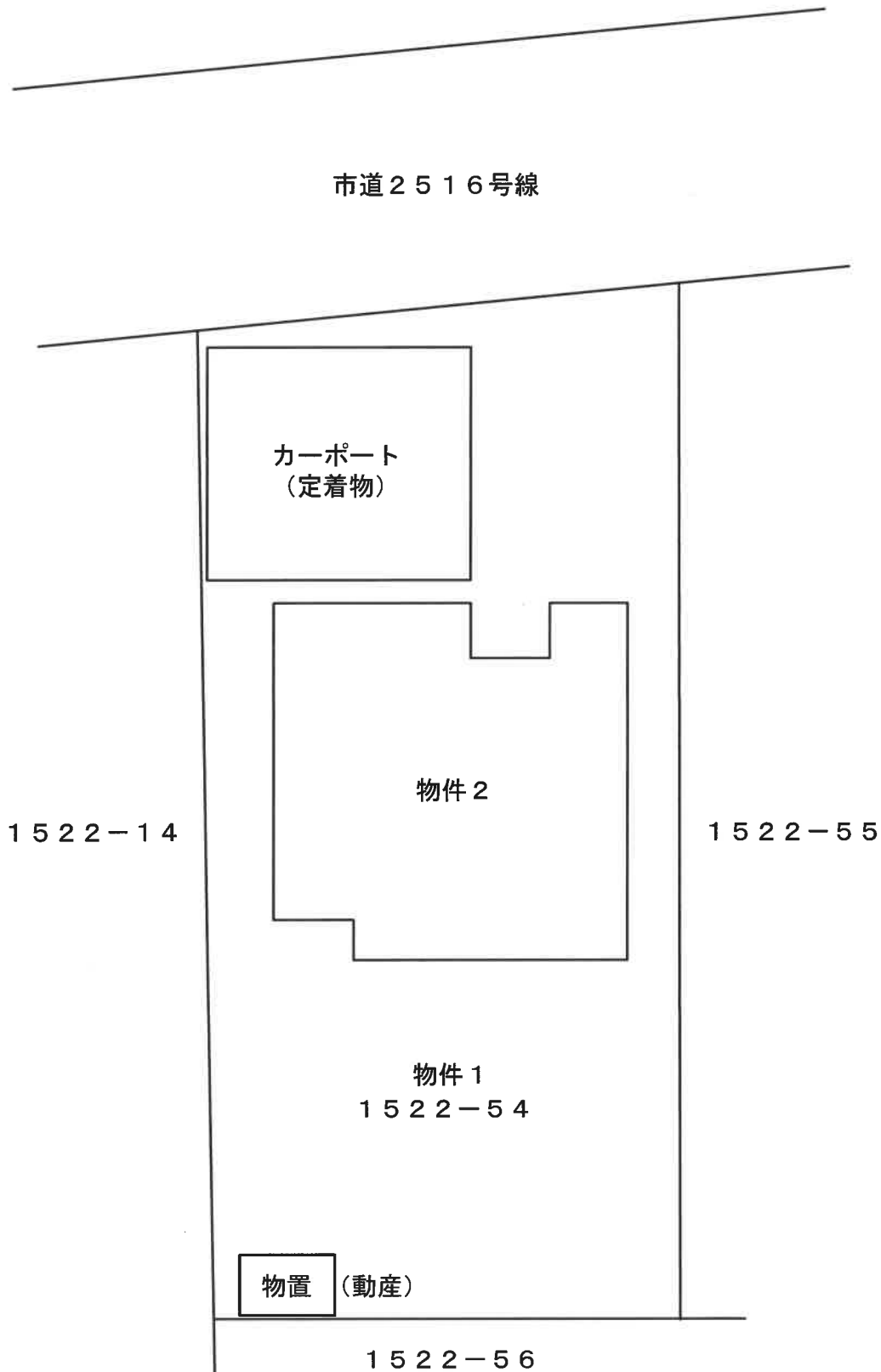
建物間取図

物件 2



(注) 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



(注) 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。