

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 2 日 午前 10 時 00 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 5 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	14,719,000 11,775,200	一括	2,943,800	101,815	15,801
1	1,651,000				
2	299,000				
3	12,769,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市藤岡町藤岡字城山
 地 番 4 3 6 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 9 7. 2 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地, 一部公衆用道路

- 2 所 在 栃木市藤岡町藤岡字城山
 地 番 4 3 6 8 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 5 3. 8 3 平方メートル

- 3 所 在 栃木市藤岡町藤岡字城山 4 3 6 8 番地 6, 4 3 6 8 番地 1 2
 家屋 番号 4 3 6 8 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7 0. 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2. 4 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地の一部は通路として利用されている。

【物件番号1～3】

売却対象外の土地（地番4368番11，4368番17）を通行のため無償で利用している。

《 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 栃木市藤岡町藤岡字城山
 地 番 4 3 6 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 9 7 . 2 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地, 一部公衆用道路

- 2 所 在 栃木市藤岡町藤岡字城山
 地 番 4 3 6 8 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 5 3 . 8 3 平方メートル

- 3 所 在 栃木市藤岡町藤岡字城山 4 3 6 8 番地 6, 4 3 6 8 番地 1 2
 家屋 番号 4 3 6 8 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7 0 . 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2 . 4 2 平方メートル

令和8年(ケ)第 17号
令和8年3月 5日受理
令和8年5月 15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 栃木市藤岡町藤岡字城山
 地 番 4 3 6 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 9 7. 2 4 平方メートル

- 2 所 在 栃木市藤岡町藤岡字城山
 地 番 4 3 6 8 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 5 3. 8 3 平方メートル

- 3 所 在 栃木市藤岡町藤岡字城山 4 3 6 8 番地 6, 4 3 6 8 番地 1 2
 家屋 番号 4 3 6 8 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7 0. 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2. 4 2 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市藤岡町藤岡4368番地6		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 一部公衆用道路（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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件1の土地の一部が公衆用道路（隅切り部分）として一般の通行の用に供されている		
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	☒ 本土地上に土地の定着物たるカーポート1基が存在する		
建物	物件3		
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住居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	☒ 本建物はオール電化であり、建築当初から屋根に太陽光発電システムが設置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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

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	1 本建物は、私と家族が居住して、住居として使用しています。 2 本建物に雨漏りや壁の割れ、たわみといった不具合はありません。 3 本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。 4 本建物はオール電化です。建築時から屋根にはソーラーパネルを設置していますので、これは住宅ローンに含まれています。 5 南側の私道を通行するについては、通行料など取り決めはありませんから金銭の支払いはしていません。 6 本土地の北側のブロック塀は、土地購入時からあるもので、北東角がこちら側に食い込んでいますが、どちらが設置したのかはわかりませんのでそのままにしています。

(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、物件1の一部が公衆用道路として一般の通行の用に供しており、物件1の残り部分と物件2が一体として、所有者が本建物の敷地として使用している。また、本建物は、所有者が家族と共に居住して住居として使用しているものである。
- 3 物件1の一部は、下記各接道との交差部分の隅切りとなっている。
- 4 本建物は、オール電化であり、屋根に太陽光発電システムが設置されている。太陽光発電システムは建築当初からであり、住宅ローンに含んでいるとのことであった。
- 5 本土地の南側に幅員約4mの舗装された私道（建築基準法42条1項5号に該当、H7.12.8指定第43013号）が、東側に幅員4.5～5mの舗装された市道（33073号線）が各接面しており、本土地へは南側私道から出入りしている。私道を通行するについては通行料などの金銭の支払いはしていない。

(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9日 (月) 10:30-10:35	宇都宮地方法務局栃木支局	登記事項要約書入手
8年3月9日 (月) 10:45-11:10	栃木市役所資産税課 建築指導課 道路河川維持課	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9日 (月) 17:00-17:35	物件所在地	所有者と面談、物件外観調査、写真撮影
8年3月23日 (月) 9:50-10:35	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)

☐ 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。

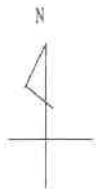
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

4357-5
4377-4



(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。



A 藤岡町藤岡

A 4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求分	所在	栃木市藤岡町藤岡字城山				地番	4368番6			
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)			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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和8年2月4日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10557

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和63年1月26日

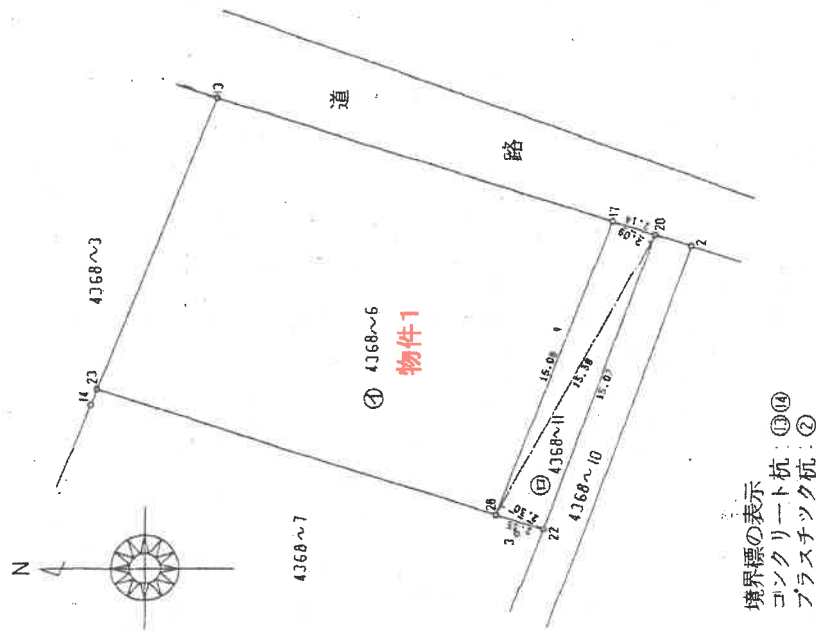
次頁に図面に關する変更内容を示す。

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 栃木支部管轄)
令和8年2月4日 東京法務局台東出張所

C142629

地積測量図

地番	前 4368-6 4368-6
土地の所在	下都賀郡藤岡町大字藤岡字城山



境界標の表示
コンクリート杭 ⑬⑭
プラスチック杭 ②

三斜求積表

地番	⑬ 4368-11	底辺	高さ	倍面積
N 0.		15.36	2.30	35.3240
		15.36	2.09	32.1442
			倍面積	67.5182
			面積	33.75910
			坪数	33.75 m ²
				10.212

地番 ⑬ 4368-6
331 - 33.75910 = 297.24090
地積 297.24 m²
坪数 89.915

昭和63年1月26日登記

縮尺 1/250

申請人

(昭和63年1月25日作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和63年1月26日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(全部宮地方法務局栃木支局管轄)
令和8年2月4日 東京法務局台東山寮所

C142630

地番 4368-7

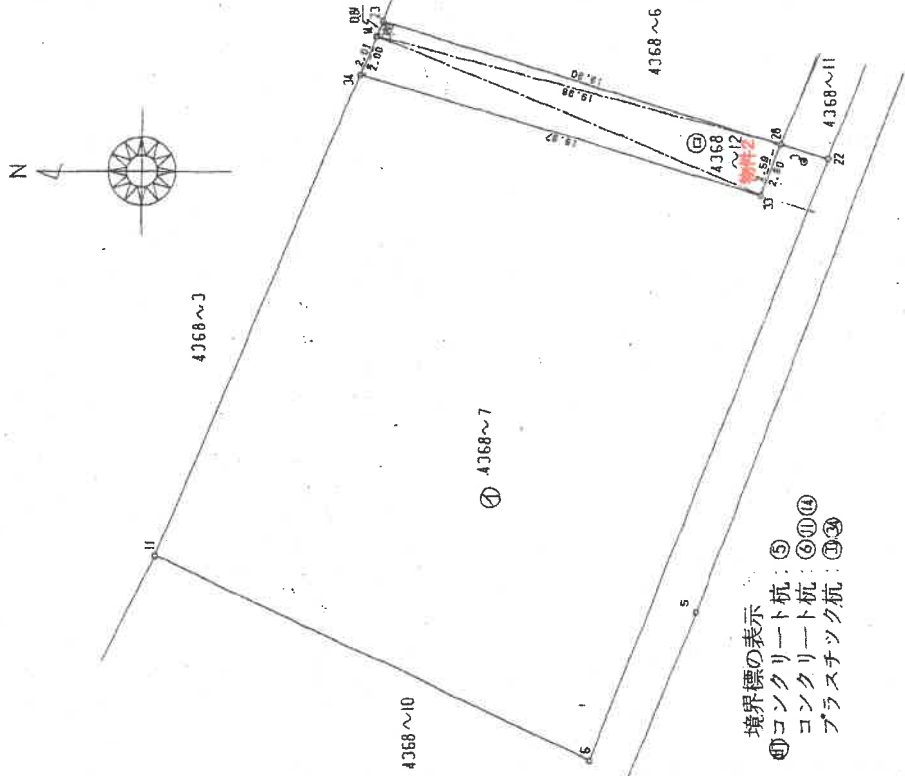
地積測量図

土地の所在 下都賀郡藤岡町大字藤岡字城山

三斜求積表

地番 N.O.	底辺	高さ	倍面積
4368-12	19.97	2.00	39.9400
	19.98	2.59	51.2482
	19.98	0.00	15.9840
		倍面積	107.6722
		面積	53.83610
		地積	53.83 m ²
		坪数	16.285

地番 4368-7
662 - 53.83610 = 608.16390
地積 608.16 m²
坪数 183.969



境界標の表示
④コンクリート杭：⑤
コンクリート杭：⑥⑩④
プラスチック杭：⑨③

昭和63年1月26日登記

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年1月23日作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成31年3月14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。
(宇都宮地方裁判所 栃木支庁管轄)
令和8年2月4日 東京法務局台東出張所

(9 枚目)

登記官

地図整理番号：M10560

建物図面

各階平面図

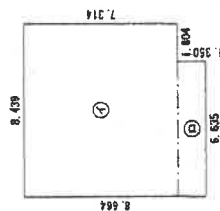
家屋番号

4368-6

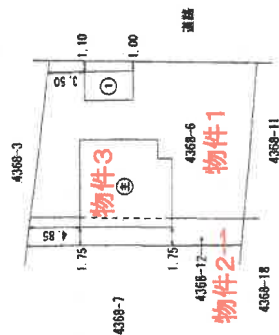
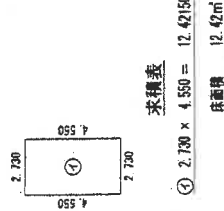
建物の所在

栃本市藤岡町藤岡字城山4368番地6 4368番地12

主たる建物



附属建物 (符号 1)



作成者

士地
家屋
調査士

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



大字名 藤岡町藤岡

地番 4368-6

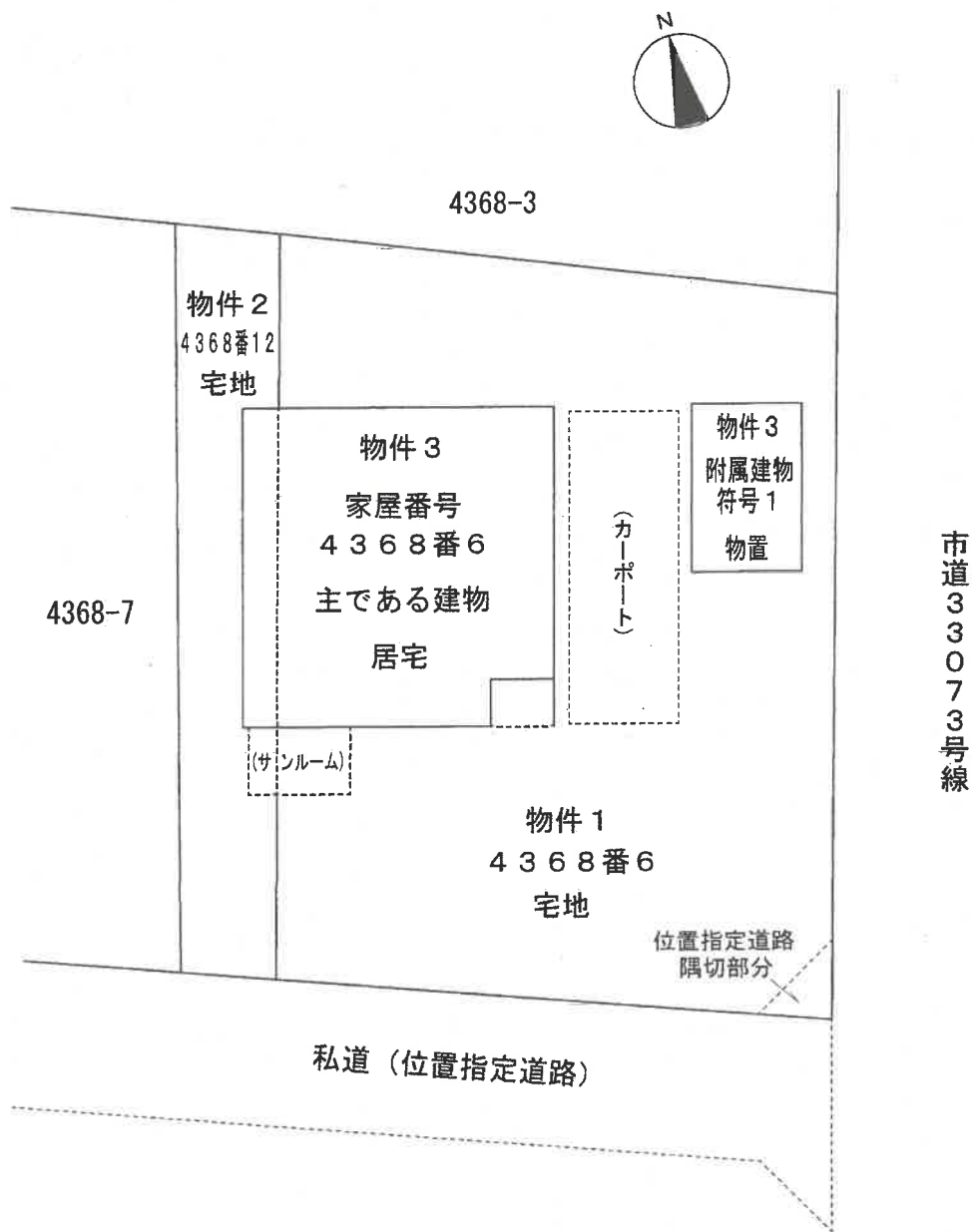
この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

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

(10枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

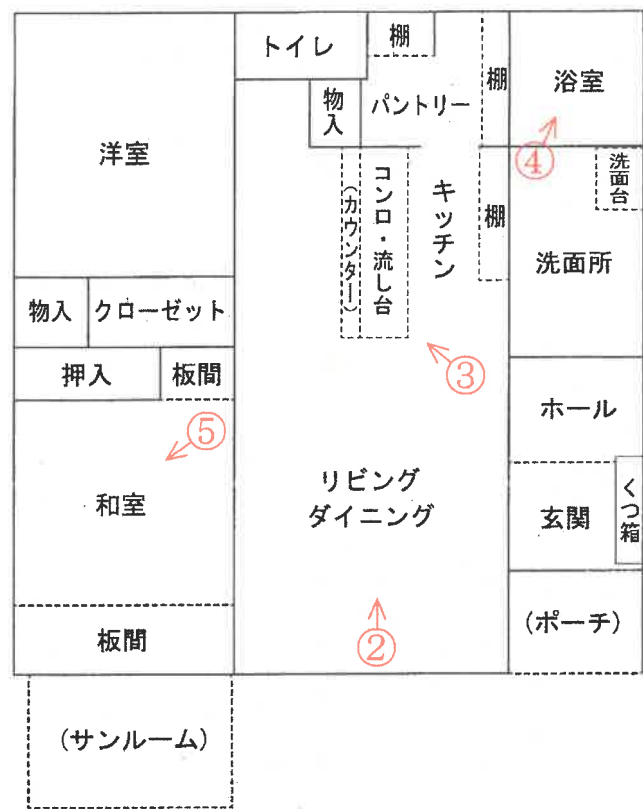


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

間 取 図

←○写真撮影位置・方向

主である建物



附属建物・符号 1



(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



LDK

③



キッチン

④



浴室

⑤



和室

⑥



符号1 物置

令和 8年（ケ）第 17号
令和 8年 2月25日 受 命
令和 8年 3月23日 現地調査
令和 8年 5月11日 評 価
令和 8年 5月12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
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,719,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,651,000円
物件2（土地）	金 299,000円
物件3（建物）	金 12,769,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件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、2土地価格は、物件3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3の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	栃木市藤岡町藤岡字城山 4 3 6 8 番 6 宅地 297.24m ²	一部公衆用道路
2	所在地 地目 地積	栃木市藤岡町藤岡字城山 4 3 6 8 番 1 2 宅地 53.83m ²	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市藤岡町藤岡字城山 4 3 6 8 番地 6、4 3 6 8 番 地 1 2 4 3 6 8 番 6 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板 ぶき平家建 70.68m ²	登記簿とほぼ同じ
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 12.42m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	東武日光線「藤岡」駅から西方へ直線で約400mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・ 栃木市役所 約 16,500m ・ 同 藤岡総合支所 約 1,000m ・ 藤岡小学校 約 900m ・ 藤岡中学校 約 2,000m ・ 藤岡郵便局 約 700m ・ 藤岡交番 約 2,000m	
付 近 の 状 況	当地域は、栃木市の南端部に位置する藤岡町藤岡地区のうち、藤岡駅の西側に位置する住宅地域。戸建住宅を中心に畑地や太陽光発電施設、未利用地等が見られる。地域の北側及び西側は市街化調整区域に指定されており、水田が広がっている。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし
画 地 条 件	物件1、2 地 積：351.07㎡ 間 口：(東西方向)約17.5m 奥 行：(南北方向)約20.0m 形 状：ほぼ長方形 地 勢：ほぼ平坦 高低差：東側道路からは1.0～1.6m程度高い。 南側道路及び西側隣接地とは概ね等高。 北側隣接地からは0.5～1.6m高い。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	南側：幅員約4.0m舗装私道(建築基準法第42条1項5号の道路(位置指定道路H7年12月8日指定・第43013号)に該当)※ 東側：幅員約4.5～5.0m舗装市道33073号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当) ※南側私道のうち本件土地の中央付近までは坂となっておりアスファルト舗装がなされている。それ以西は砂利敷となっている。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は、後述の私道部分を除き、一体として物件3の建物の敷地として利用されている。 敷地の西寄りに物件3の主である建物(居宅)が、同じく東寄りに附属建物・符号1(物置)がそれぞれ存する。またこれらの間にはスチール製のカーポート(土地の定着物)が設置されている。 建物の周囲は砂利敷等となっている。 物件1の南東端は前記私道(位置指定道路)の隅切部分となっている(概測2㎡程度)。	

供給処理施設	上水道：あり※1 都市ガス：なし 下水道：あり※2 ※1 栃木市水道建設課での聴聞によれば、東側市道の水道本管から南側私道に共有管(3軒で使用)が引き込まれており、本件土地へはそこから分岐して給水されている。 ※2 敷地の北東端付近に最終マスがある。 (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)が通っており、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	調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○東側市道とは前述の高低差があるため、本件土地への出入りには南側私道が利用されている。当該私道は物件1の隅切部分を除き、第三者が所有しているが、本件所有者によれば私道の使用について取り決めや通行料の授受等はないとのこと。 ○栃木市ハザードマップによれば、本件物件及びその周辺は渡良瀬川の浸水想定区域となっている。 ○栃木市文化課での聴聞によれば、物件1、2の土地はその全部が文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「城山遺跡」に指定されており、本件土地において土木工事等を行う場合には同法の届け出を要する。 ○東側市道との間には間知石の擁壁が築造されている。また、北側隣接地との間にはコンクリート擁壁が築造されているが、そこに重ねる形で新たなブロック塀が設置されており、北東端部分においては、本件土地側にも及んでいる。当該ブロック塀については北側隣接地所有者が設置したものである可能性があるが、詳細は不詳であった。なお、東側擁壁の上部、及び西側境界付近には古いブロック塀が設置されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記記載) 平成31年 3月10日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 33年
仕 様	構 造 ：軽量鉄骨造 屋 根 ：ステンレス鋼板(折板屋根) 外 壁 ：磁器タイル(サイディング下地) 内 壁 ：石膏ボード(クロス貼り) 他 天 井 ：石膏ボード(クロス貼り) 他 床 ：フローリング、畳 他 設 備 ：太陽光発電設備、ヒートポンプ式電気給湯機 他 その他 ：オール電化仕様
床面積（現況）	1 階：70.68㎡ 計：70.68㎡
現 況 用 途 等	階 層：地上1階建 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通。外装材、内装材とも経年相応の状態にある。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	○所有者によれば太陽光パネル等の発電設備は新築時に設置したもので、住宅ローンに含まれているとのこと。 ○和室の南側にサンルームが設置されている。

(附属建物 1)

区 分	附属建物・符号 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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成16年月日不詳新築 22年 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 : 化粧合板 天 井 : 化粧石膏ボード 床 : クッションフロア	
床面積 (現況)	1 階 : 12.42㎡ 計 : 12.42㎡	
現 況 用 途 等	階 層 : 地上 1 階建 現況用途 : 物置 間 取 り : 建物間取図参照	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る ○屋根及び外壁の鋼板に塗装の劣化、錆、凹み等が見られる。 ○内装材は経年による劣化や汚れが見られる。	
建物の利用状況	所有者が物置として使用し、占有している。	
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, 2 (土地)

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮し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	13,500	0.98	297.24	1.00	3,932,000
2	13,500	0.98	53.83	1.00	712,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 13,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲3.4%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+3%補正。

イ 個別格差：物件1、2 0.98

街路条件(私道接面▲3%)、画地条件(一部私道▲1%、角地+3%)

その他の条件(埋蔵文化財包蔵地▲1%) 相乗積

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件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及び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	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	350,000	70.68	0.66	16,327,000

ア 再調達原価 : 350,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 70.68㎡

ウ 現価率：経過年数7年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数33年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}33\text{年} / \text{経済的全耐用年数}40\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}20\%) \\ &= 0.66 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	75,000	12.42	0.06	56,000

ア 再調達原価 : 75,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 12.42㎡

ウ 現価率 : 経過年数22年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数3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。

$$\begin{aligned}
 &\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価}50\%) \\
 &= 0.06
 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	16,327,000	56,000	16,383,000

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	3,932,000	0.40	法定地上権	1,573,000
2	712,000	0.40	法定地上権	285,000

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	3,932,000	-1,573,000		1.00	0.70	1,651,000
2	712,000	-285,000		1.00	0.70	299,000
3	16,383,000	+1,858,000		1.00	0.70	12,769,000
一括価格（合計）						14,719,000

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：物件1、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 栃木-20

所 在：栃木市藤岡町藤岡字城山4270番2

地 目：宅地

価 格：14,100円／㎡

位 置：藤岡駅710m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：528㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西5.2m市道

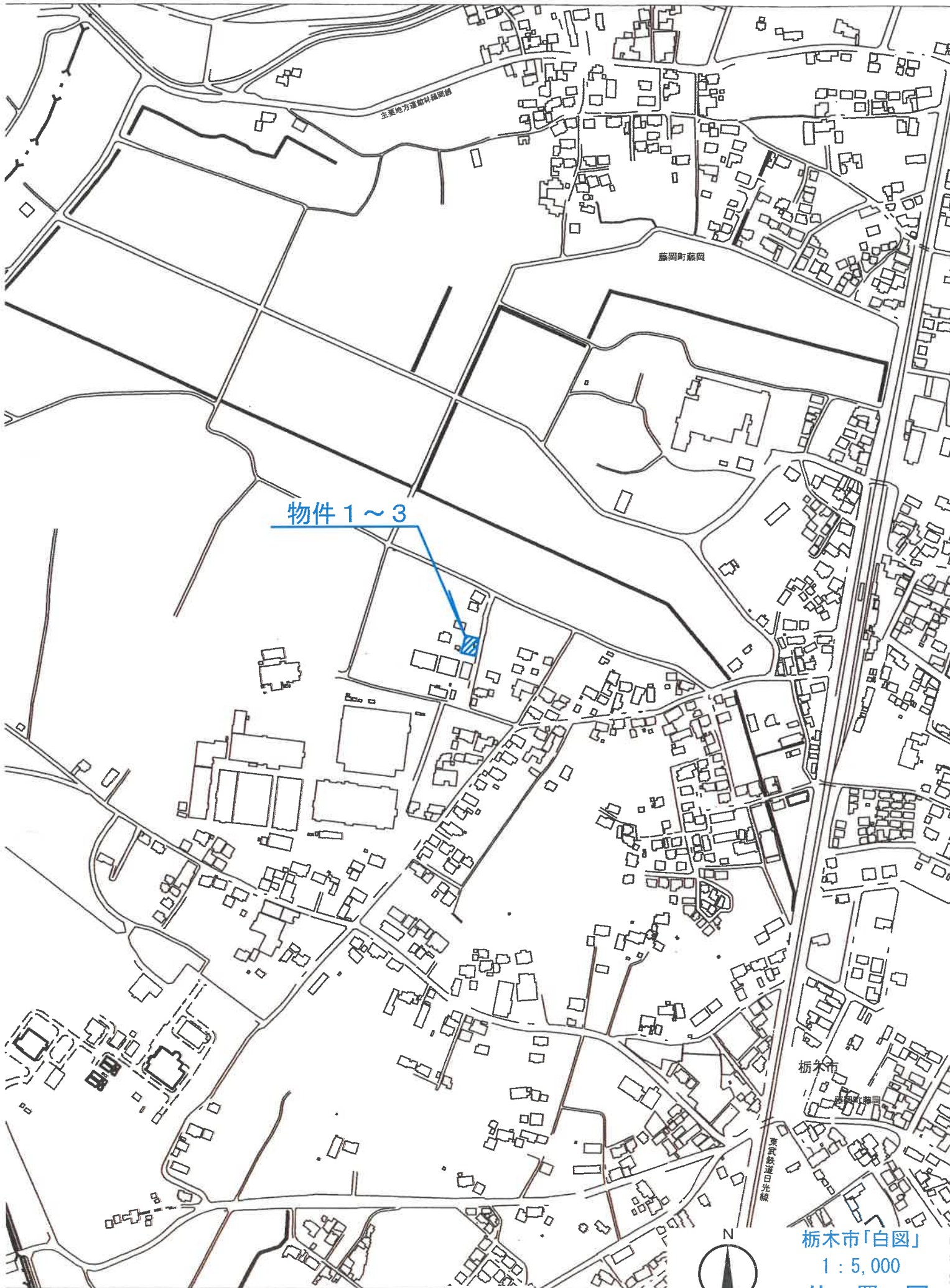
用途 指定 等：市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

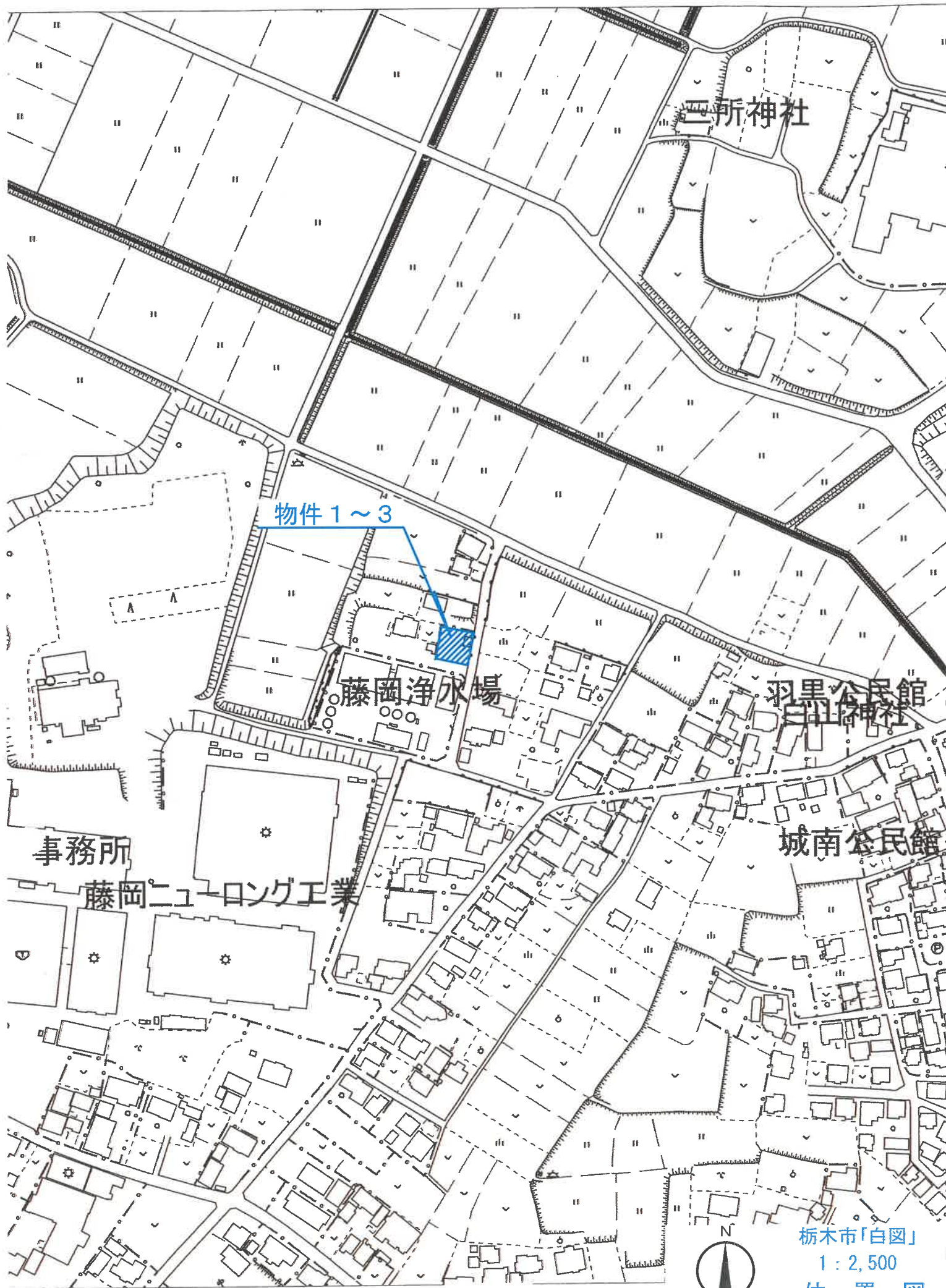
地域 の 概要：一般住宅のほか農家住宅等も見られる住宅地域

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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

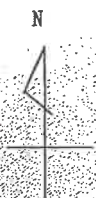
以 上





栃木市「白図」
1 : 2,500
位置図

4367-5
4377-4



(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。



A 藤岡町藤岡

請求部	所在	栃木市藤岡町藤岡字城山				地番	4368番6			
出尺 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)				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。

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和8年2月4日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10557

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和63年1月26日

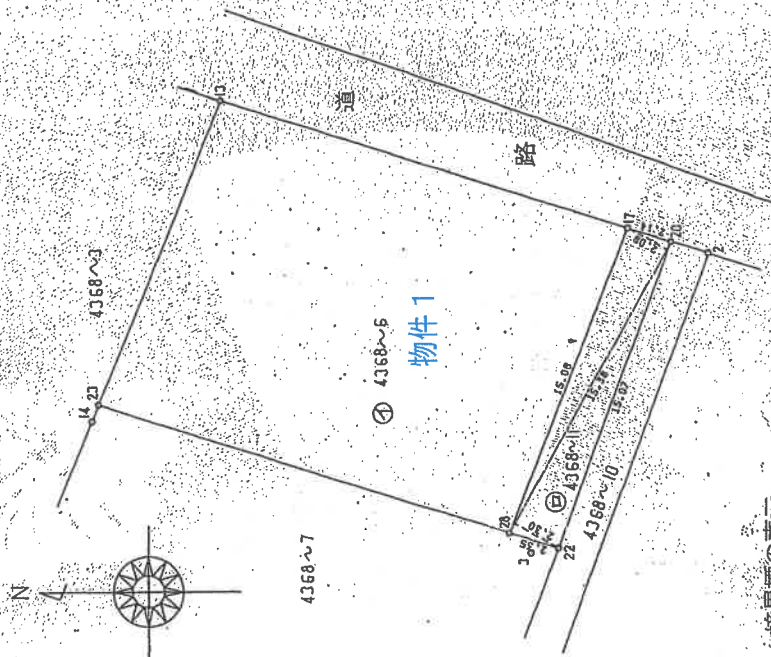
次頁に図面に關する変更内容を示す。

0142629

地積測量図

地番	4368-6
4368-6	4368-6

土地の所在 下都賀郡藤岡町大字藤岡子城山



境界線の表示
コンクリート杭：⑩⑪
プラスチック杭：②

三斜求積表

地番	⑩ 4368-11	⑪ 4368-6	⑫ 4368-7
N. ⑩	15.38	2.30	35.3740
N. ⑪	15.38	2.09	32.1442
⑫			67.5182
⑬			33.75910
⑭			53.75 m ²
⑮			10.212

地番 ⑩ 4368-6
331 - 33.75910 = 297.24090
地積 297.24 m²
坪数 89.915

* この図面は、物件1から4368番11を分筆した際に作成されたものであり、物件1は求積されていない。

昭和63年1月26日登記

申請人	縮尺 1/250
-----	----------

作製者	土地家屋調査士	1月25日作製
-----	---------	---------

(栃木県土地家屋調査士)

地図整理番号：M10558

(1/2)

※ A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(下都賀郡方法務局栃木支局管轄)

令和8年2月4日

東京法務局 提出事務所

登記簿

登記年月日：昭和63年1月26日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

C142630

地番 4368-7

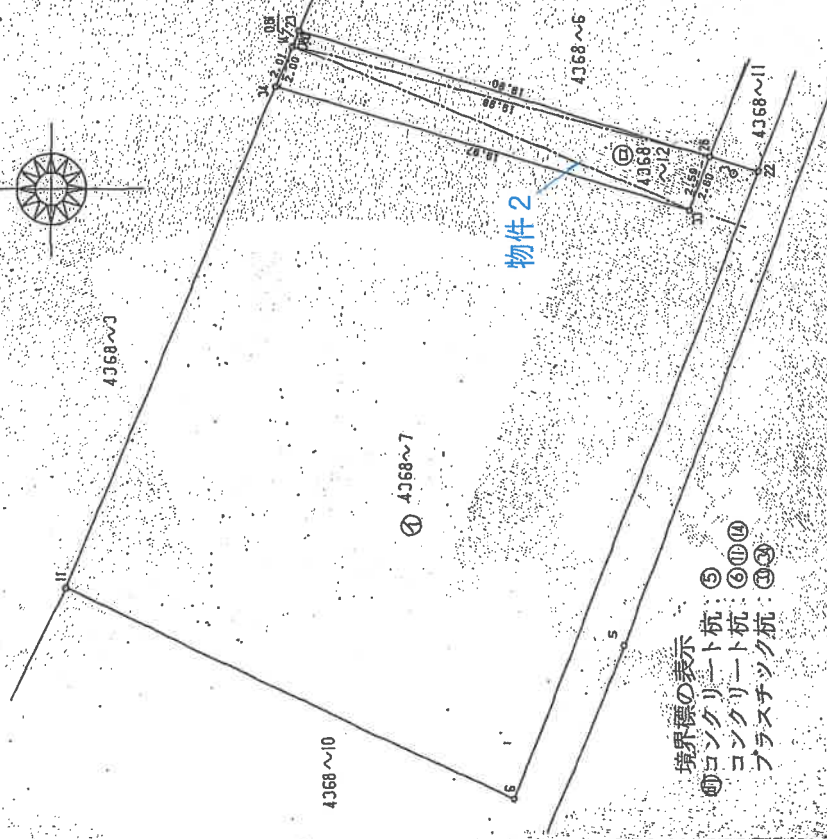
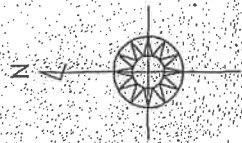
地積測量図

土地の所在 下都賀郡藤岡町大字藤岡字城山

三斜求積表

地番	④ 4368-12	底辺	高さ	倍面積
N.O.		19.97	2.00	39.9400
		19.98	2.59	51.7482
		19.98	0.80	15.9840
			倍面積	107.6722
			面積	53.83610
			坪数	53.83 ㎡
			坪数	16.285

地番 ④ 4368-7
662 53.83610 = 608.16390
地積 608.16 ㎡
坪数 183.969



昭和63年1月26日 登記

縮尺 1/250

申請人

1月25日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士)

地図整理番号：M10559

(1/2)

※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。
(宇都宮地方裁判所 民事部 審判部 審判官)

令和8年2月4日

東京法務局 台東出張所

登記官

登記年月日：平成31年3月14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。

(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)

令和8年2月4日

東京法務局台東出張所

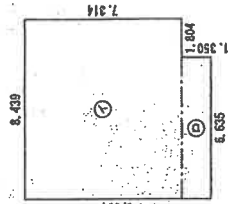
登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	4368-6
建物の所在	栃木市藤岡町藤岡字城山4368番地6 4368番地12

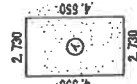
主である建物



求積表

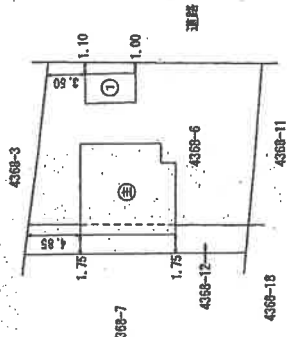
①	$8.439 \times 7.314 = 61.72846$
②	$6.635 \times 1.350 = 8.957250$
計	70.685716
床面積	70.68㎡

附属建物 (符号1)



求積表

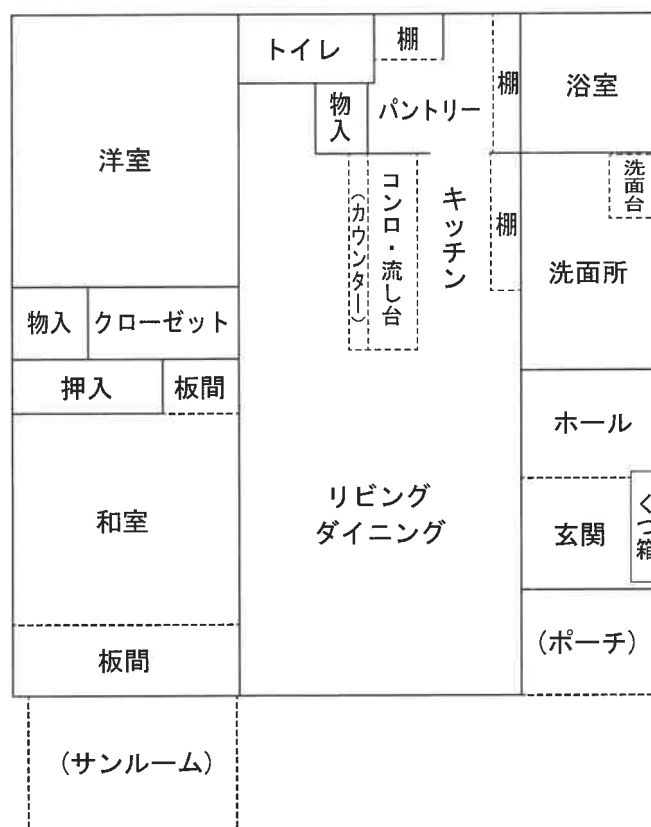
①	$2.730 \times 4.650 = 12.421500$
床面積	12.42㎡



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------



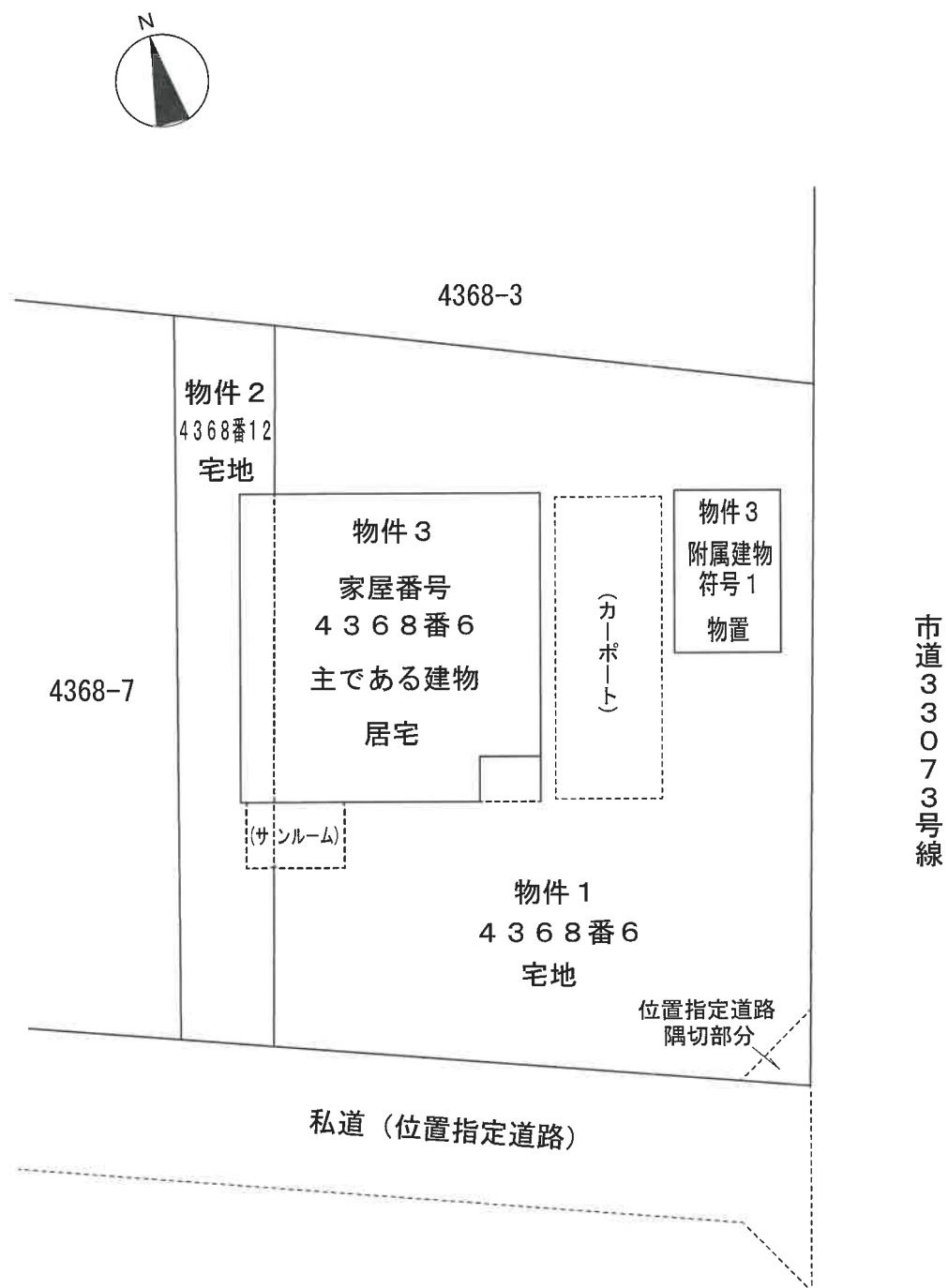
□主である建物



□附属建物・符号 1



※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。



※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。