

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 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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 10 月 2 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 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, 2	18, 031, 000 14, 424, 800	一括	3, 606, 200	125, 949	0
1	4, 906, 000				
2	13, 125, 000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小山市大字神鳥谷字原ノ内 |
| | 地 番 | 1 8 7 1 番 4 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字神鳥谷字原ノ内 1 8 7 1 番地 4 7 8 |
| | 家屋 番号 | 1 8 7 1 番 4 7 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6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, 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 | 小山市大字神鳥谷字原ノ内 |
| | 地 番 | 1871番478 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字神鳥谷字原ノ内1871番地478 |
| | 家屋 番号 | 1871番478 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.99平方メートル |

令和8年(ケ)第32号
令和8年4月6日受理
令和8年5月22日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所
執行官 小堀 尊久

(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 小山市大字神鳥谷字原ノ内
 地 番 1871番478
 地 目 宅地
 地 積 217.80平方メートル

- 2 所 在 小山市大字神鳥谷字原ノ内1871番地478
 家屋 番号 1871番478
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 52.99平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	栃木県小山市大字神鳥谷1871番地478					
土地	物件1					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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					
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						
建物	物件2					
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 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 <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: 構造: 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和 [年 月 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	☐ 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
■物件所有者	1 本件土地建物はいずれも私が所有しています。 2 本件土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が家族と共に居住し、居宅として使用しています。 3 本件建物の屋内で小型犬を飼育しています。 4 現時点で本件建物の壁やドアに十数か所の破損箇所があり、壁紙等を張り補修している箇所があります。 5 本件建物はオール電化住宅です。屋根に太陽光パネルは存在しません。 6 今使用している家財道具等の全てを運び出すことは難しいと思われますので、買受人の方に処分して頂ければありがたいと考えています。

(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

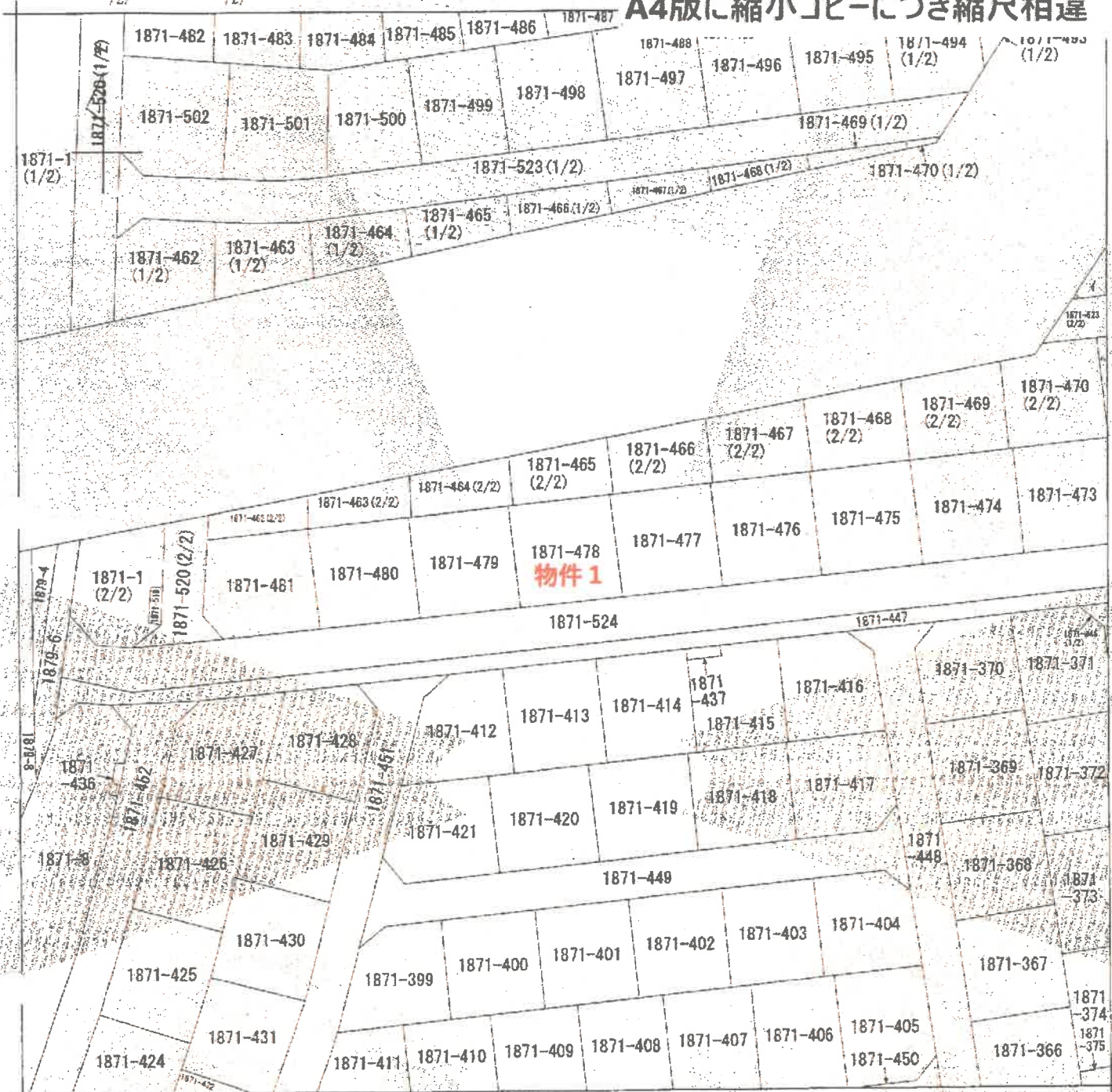
- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は土地所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は建物所有者が家族とともに居住し、居宅として使用している。第三者の占有は見受けられない。本件建物の屋内を見分したところドアや壁に十数か所の破損が見られ一部については壁紙等で補修した跡が認められた。その他外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。また、本件建物はオール電化住宅である。
- 3 本件土地の南側には幅員約9.0メートルの片側歩道付舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。

(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
R8年4月7日 (火) 15 : 20 - 15 : 35	小山市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年4月7日 (火) 16 : 00 - 16 : 10	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R8年4月13日 (月)	執行官室 (FAX)	物件所有者から電話。占有関係調査。調査期日調整。
R8年5月21日 (木) 10 : 50 - 11 : 25	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。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 を立ち会わせ、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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(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。

大字神鷹谷

請求 部分	所在地 小山市大字神鳥谷字原ノ内				地番 1871番478	
出力 縮尺	1/600	精度 区	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	明治11年4月			補付 年月日 (原図)	昭和59年10月1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。

(宇都宮地方事務局小山出張所管轄)

令和8年2月20日

宇都宮地方法務局

(6 枚目)

請求番号：11-1

富貴

(1/1)

公用

(7 枚目)

土地の所在 小山市大字神鳥谷宇原ノ内



(令和 2 年 2 月 3 日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

の例算に使用した基本三割点等は、管理者によるパラメータ変換による（制地成果2011）

登記年月日：令和2年3月4日

公用

これは図面に記録されている
宇都宮地方技術局 小山出張所
令和 8 年 4 月 8 日 記

地積測量図

番 1871-1-452-527

所在地 小山市大字神島合辛原ノ内

8/17

地番	Q 1871-477	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-73		31445.495	-2640.036	38445.495
4-75		31445.922	-2654.560	-40927.997
4-74		31460.911	-2654.120	-38517.997
4-72		31460.485	-2639.599	-40692.088
			借面積	-435.744
			面積	217.85
			地積	217.85 m ²

地番	R 1871-478	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-75		31445.922	-2654.560	38658.367
4-77		31446.348	-2669.079	-41141.183
4-76		31461.336	-2668.639	-38853.389
4-74		31460.911	-2654.120	-40910.605
			借面積	-435.610
			面積	217.805
			地積	217.80 m ²

物件 1

地番	S 1871-479	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-77		31446.348	-2669.079	38867.128
4-79		31446.774	-2683.598	-41362.295
4-78		31461.761	-2683.159	-39072.161
4-76		31461.336	-2668.639	-41131.752
			借面積	-435.596
			面積	217.798
			地積	217.79 m ²

地番	T 1871-480	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-79		31446.774	-2683.598	39075.804
4-81		31447.200	-2698.122	-41566.438
4-80		31462.187	-2697.686	-39281.005
4-78		31461.761	-2683.159	-41055.629
			借面積	-435.163
			面積	217.80
			地積	217.80 m ²

地番	M 1871-473	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-65		31443.791	-2631.980	37614.061
4-67		31444.217	-2506.403	-40036.173
4-66		31459.210	-2506.044	-37819.168
4-64		31458.785	-2531.526	-39604.549
			借面積	-435.799
			面積	217.85
			地積	217.85 m ²

地番	N 1871-474	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-67		31444.217	-2506.403	37614.061
4-69		31444.6	-2506.403	-40036.173
4-68		31459.210	-2506.044	-37819.168
4-66		31459.2	-2531.526	-39604.549
			借面積	-435.799
			面積	217.85
			地積	217.85 m ²

地番	O 1871-475	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-69		31444.613	-2611.001	39009.299
4-71		31445.069	-2625.519	-40275.519
4-70		31460.060	-2625.076	-34965.519
4-68		31459.634	-2610.537	-40275.519
			借面積	-435.299
			面積	217.85
			地積	217.85 m ²

地番	P 1871-476	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
4-71		31445.069	-2625.519	38240.519
4-73		31445.495	-2640.036	-40698.438
4-72		31460.485	-2639.599	-38445.794
4-70		31460.060	-2625.076	-40468.438
			借面積	-435.799
			面積	217.85
			地積	217.85 m ²

作成者

測量人

縮尺

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

1831-399
地番図号
この地番図は、固定資産税の課税資料図を18
もにて作成された図面の事です。
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。
『小山市役所資産税課』

登記年月日：令和3年6月4日

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。
(宇都宮地方広務局 小山出張所管理)

令和8年2月20日

宇都宮地方広務局

(10 枚目)

建物図面
各階平面図

登記番号 1871番478

建物の所在 小山市大字神島谷字原ノ内1871番地478

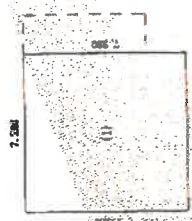
各階平面図

1 階



番号	計算式	面積
(1)	7.280×7.280	52.98400
(2)	1.320×5.450	7.19400
合	計	60.17800
床	面積	62.80 m ²

2 階



番号	計算式	面積
(1)	7.280×7.280	52.98400
床	面積	52.98 m ²



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作成者

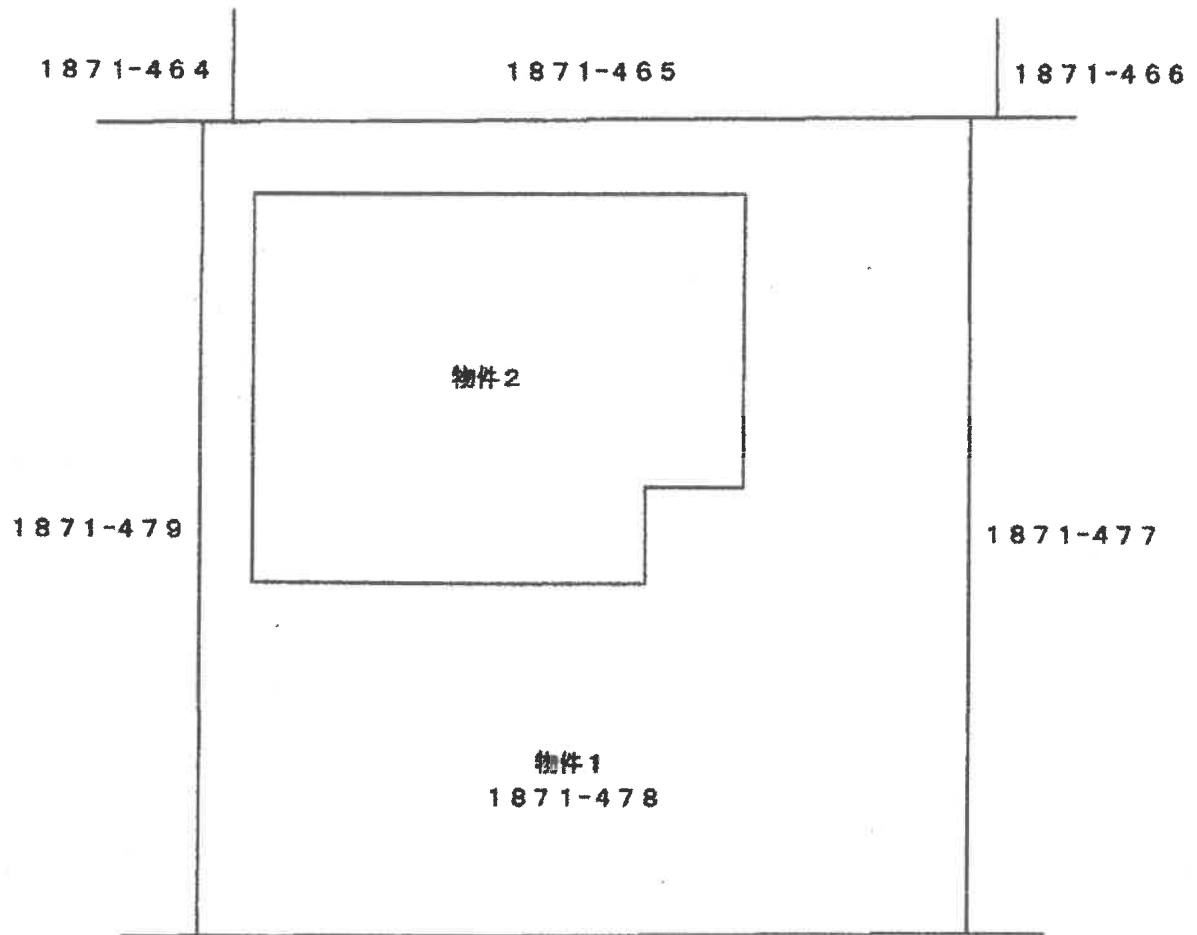
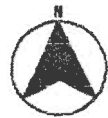
縮尺 1/25.0

申請人

縮尺 1/50

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。



市道7266号線

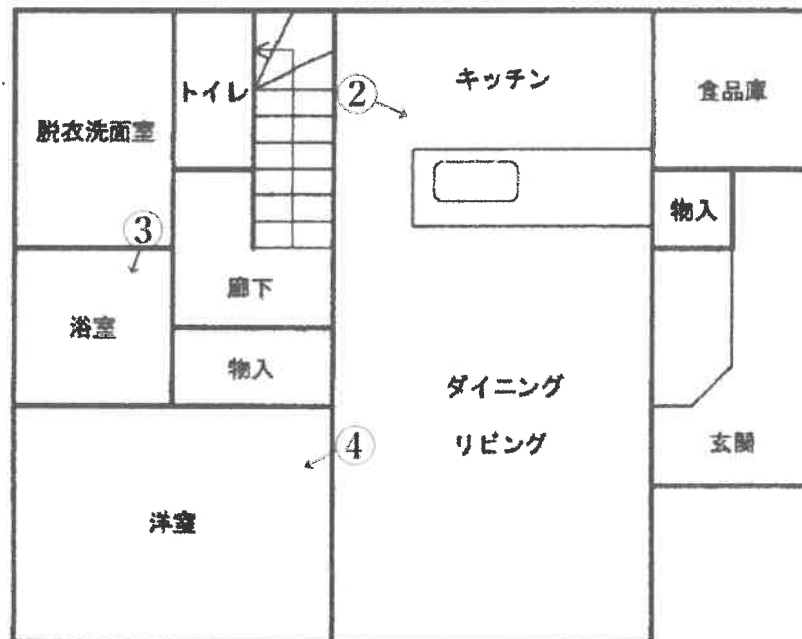


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

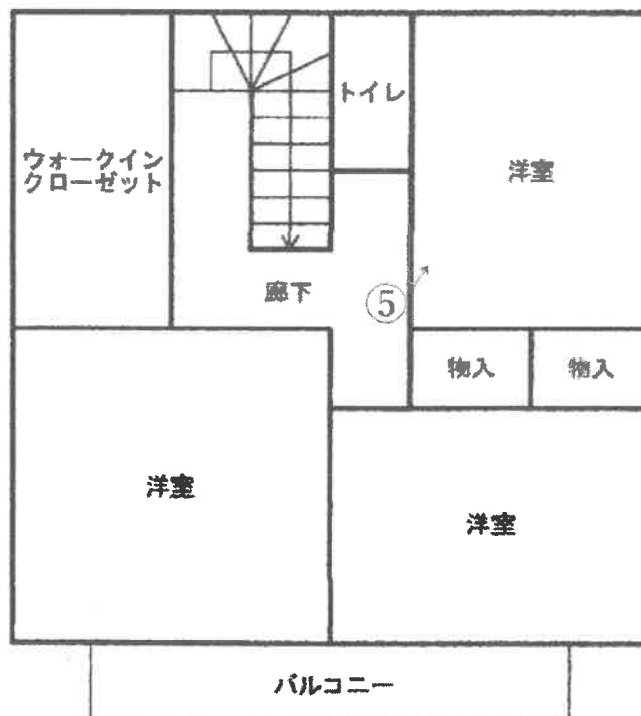
建物間取図 物件 2

(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。

1 階



2 階



○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4（1階洋室）

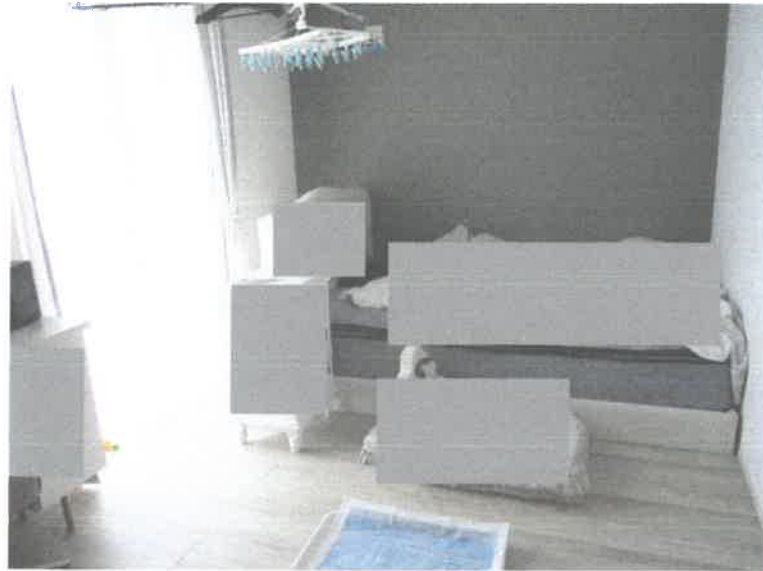


写真5（2階北東側洋室）



令和 8年（ケ）第 32号
令和 8年 3月16日 受 命
令和 8年 5月21日 現地調査
令和 8年 5月25日 評 価
令和 8年 5月27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 18,031,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,906,000円
物件2（建物）	金 13,125,000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、法定の手續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續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	小山市大字神鳥谷字原ノ内 1871番478 宅地 217.80m 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	小山市大字神鳥谷字原ノ内 1871番地478 1871番478 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 62.93m ² 2階 52.99m 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	J R宇都宮線「小山」駅の南方約3.3k m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした市街化調整区域内の住宅地域である。また、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 そ の 他	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし 地区計画(神鳥谷南地区)
画 地 条 件	地積 : 217.80m ² 間口 : 約14.5m 奥行 : 約15.0m 形状 : 正方形 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	南側: 幅員約9m舗装市道(7266号線) 建築基準法42条1項1号	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : あり (都市ガス供給会社へ聴取したところ、敷地内で キャップ止めの状態との回答を得た。) 下 水 道 : あり (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。	
土 壌 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、土壌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	小山市役所都市政策課にて調査したところ、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との回答を得た。 小山市役所文化財課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとの回答を得た。 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。
---------	--

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) 令和3年5月19日新築 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 20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 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水等 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 屋内の複数箇所の壁やドアに破損等が見られる。
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。 屋内で小型犬を飼育している。

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	49,500	1.00	217.80	1.00	10,781,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/56 = 49,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲44

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	190,000	115.92	0.68	14,977,000

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5年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数20年、観察減価及び中古建物の市場性減価15%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}20\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年})\} \times (1-\text{観察減価}15\%) = 0.68$$

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	10,781,000	0.35	法定地上権	3,773,000

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	10,781,000	-3,773,000		1.00	0.70	4,906,000
2	14,977,000	+3,773,000	1.00	1.00	0.70	13,125,000
一括価格（合計）						18,031,000

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-24

所 在：小山市大字塚崎字大シベ1 4 8 2 番 2 4

地 目：宅地

価 格：27,500円／ m^2

位 置：小山駅 4.0 k m（道路距離）

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：301 m^2

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北6.0m市道

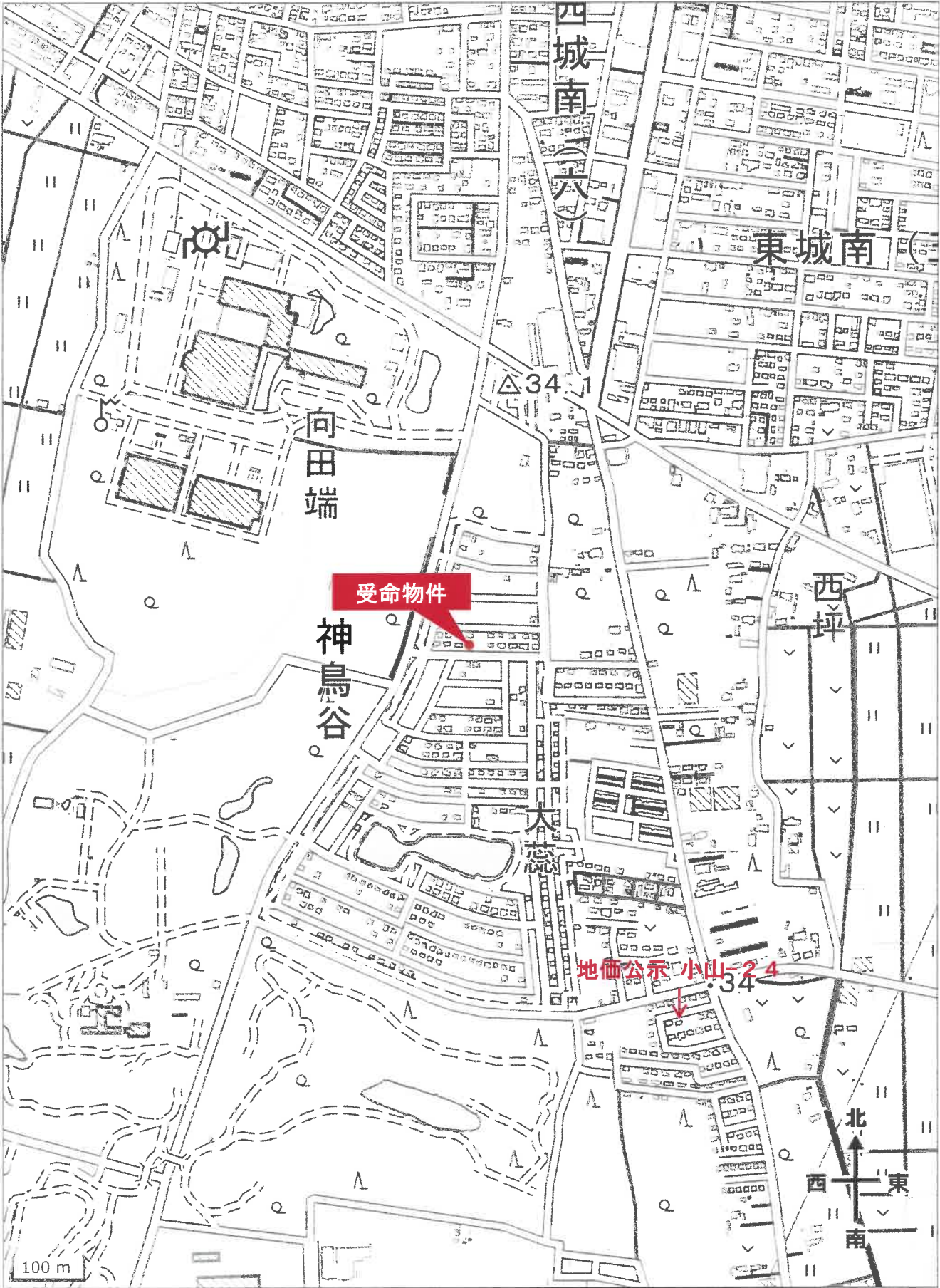
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

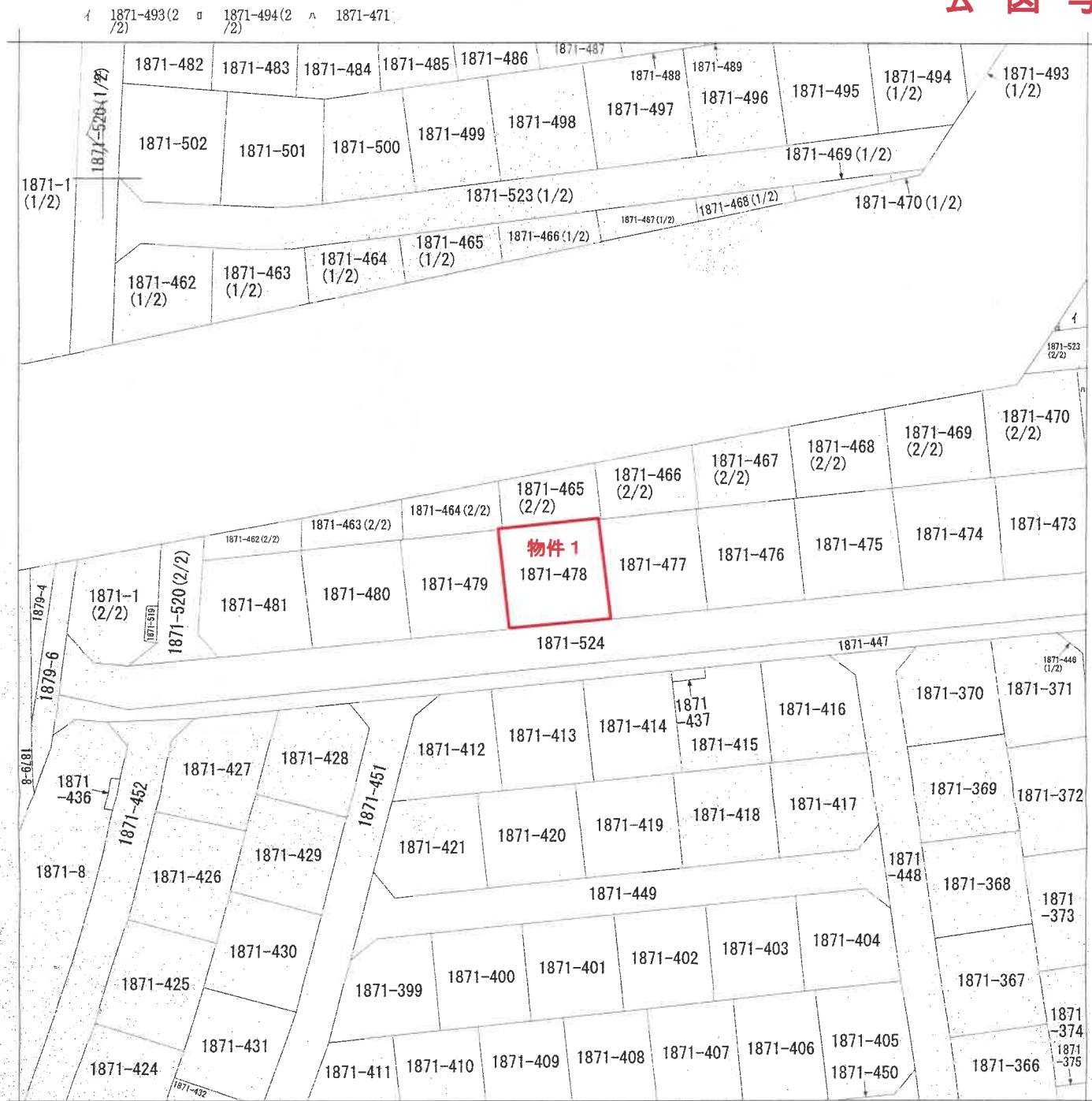
地域の概要：一般住宅の建ち並ぶ郊外の新興住宅地域

第7 附属資料

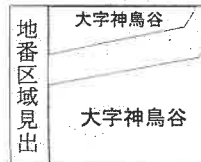
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上





(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。



請 求 部 分	所 在 小山市大字神鳥谷字原ノ内					地 番	1871番478			
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	明治11年4月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年10月1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。

(宇都宮地方務局小山出張所管轄)

令和8年2月20日

宇都宮地方務局

請求番号：11-1

登記官

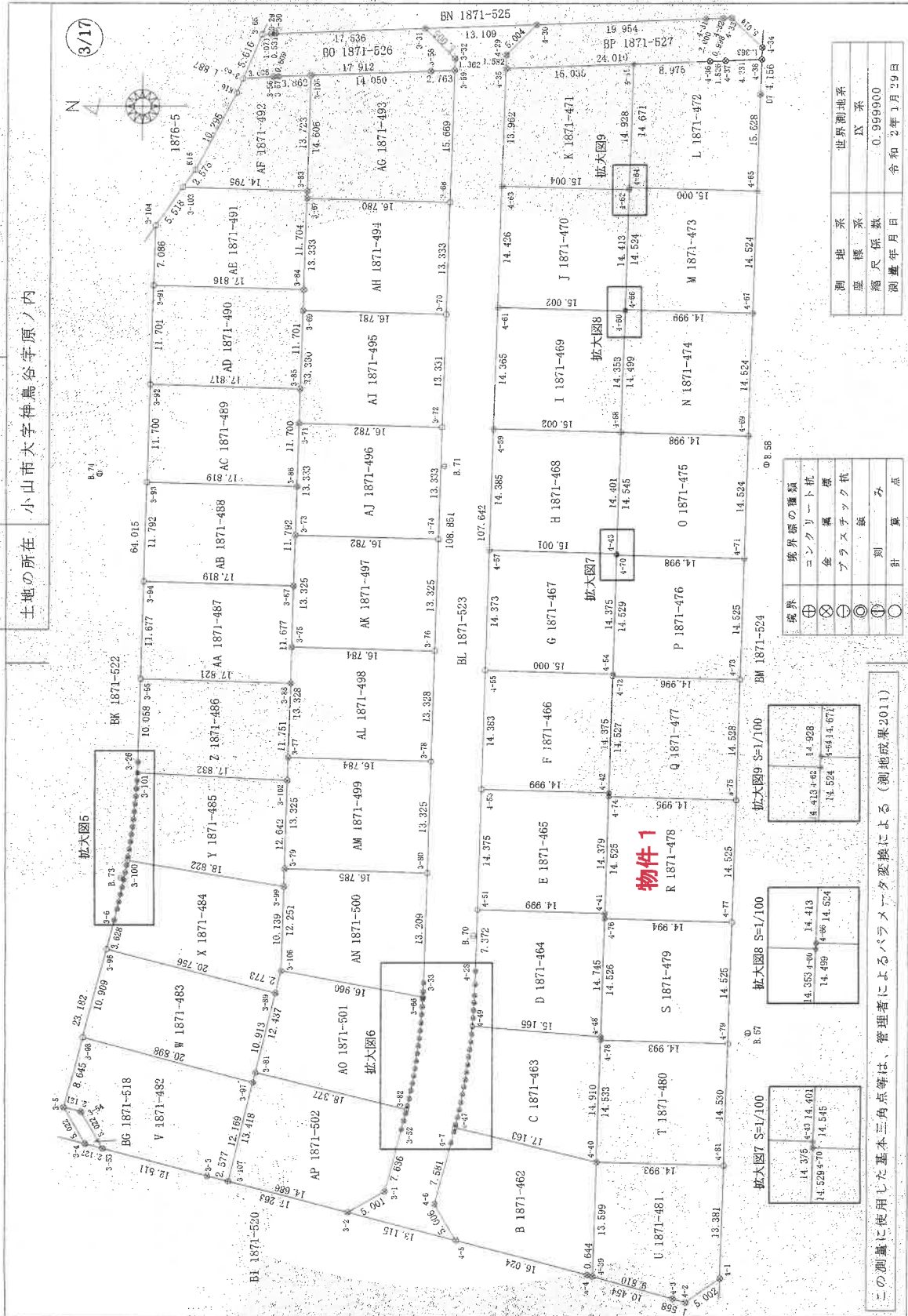
(1/1)

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図

地番 1871-1、-462~-527

土地の所在 小山市大字神鳥谷字原ノ内



測地系	世界測地系
座標系	X 系
縮尺係数	0.999900
測量年月日	令和 2年1月29日

境界線の種類	計	算	点
コンクリート杭	①		
金 属 杭	②		
プラスチック杭	③		
板	④		

境界線の種類	計	算	点
コンクリート杭	①		
金 属 杭	②		
プラスチック杭	③		
板	④		

境界線の種類	計	算	点
コンクリート杭	①		
金 属 杭	②		
プラスチック杭	③		
板	④		

境界線の種類	計	算	点
コンクリート杭	①		
金 属 杭	②		
プラスチック杭	③		
板	④		

この測量に使用した基本三角点等は、管理者によるパラメータ変換による（測地成果2011）

申請人

（令和 2年 2月 3日作成）

作成者

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年3月4日

公用

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小山出張所管轄）
令和 8 年 4 月 8 日 宇都宮地方方法務局

登記官

A 4 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
(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)
令和8年4月8日 宇都宮地方法務局

令和8年4月8日

宇都宮地方方法務局

地積測量圖

番 1871-1, -462~-527

土地の所在 小山市太字神鳥谷字原ノ内

8/17

地 點	番 號	X _n	Y _n	(X _n + Y _n)
4-73	Q 1871-477	31445.495	-2640.038	38445.8733334
4-74		31445.922	-2654.560	-40922.696960
4-75		31460.911	-2654.120	-39651.919560
4-72		31460.485	-2639.599	40682.658184
			倍 面 積	-435.714942
			地 面 積	217.8674710
			面	217.85

地 點	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
地 區	4-75	31445.922	-2654.560	386858.3572807
	4-77	31446.348	-2669.079	-41141.183706
	4-76	31461.336	-2668.639	-38863.399757
	4-74	31460.911	-2654.120	40910.605680
			倍 面 積	-435.610503
			面 積	217.8052515
			地 積	217.80
			m^2	

一、女界

地 番	S 1871-479	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
4-77		31446.348	-2669.079	38867.128398
4-79		31446.774	-2683.598	-41362.295974
4-78		31461.761	-2683.159	-39072.161358
4-76		31461.336	-2668.639	41131.732907
			倍 面 積	-435.596027
			面 積	217.7980135
			地 積	217.79

地番	T.1871-480	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
刺点				
4-79		31446.774	-2683.598	39075.870478
4-81		31447.200	-2698.122	-41586.153366
4-40		31462.187	-2697.686	-39281.005840
4-78		31461.761	-2683.159	41355.529657
			倍面積	-435.760087
			面積	247.8800435
			面積	24.58

地 點	番 號	M. 1871-473	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yo
4-65			31443.791	-2581.965	37614.066120
4-67			31444.217	-2596.483	40036.171937
4-66			31459.210	-2596.044	39819.168992
4-64			31458.785	-2581.526	39804.549394
				估 面 積	435.724855
				地 積	217.862475
					2.86

地 點	番 号	N 187-474	X _n	Y _n	(X _n +3) ²	(Y _n +3) ²
測 点	4-67		31444.217	-2596.483	137822.96781	6735.21089
	4-69		31444.643	-2611.001	40258.80247	6816.81201
	4-58		31459.634	-2610.537	-38027.692479	40023.210348
	4-66		31459.210	-2596.044		
			倍 面 積	面 積	435.316687	435.316687
			地 面 積	地 面 積	1217.6583435	1217.6583435
					21.65	21.65

地 测 点	0 1871-4745	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)^2 Y_n$
4-69		31444.643	-2611.001	38029.225655
4-71		31445.069	-2825.519	-40474.526422
4-70		31460.060	-2625.076	-33230.7231940
4-58		31459.634	-2610.537	40246.648929
			倍 面 積	445.973869
			地 積	217.9899345
				217.98

地 测 点	P 1871-476	X ₀	Y ₀	X ₀ ±Y ₀
4-71		31445.069	-2635.519	38240.684255
4-73		31445.495	-2640.038	-40698.825808
4-72		31460.485	-2639.599	-38445.759435
4-70		31460.060	-2625.076	40468.171616
			倍 面 積	-435.729392
			面 積	217.8646960
			地 積	217.86

作者

令和2年2月3日(作成)

人請申

縮尺

登記年月日：令和3年6月4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 小山出張所管轄)
令和8年2月20日 宇都宮地方方法務局

登記官

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：11-2

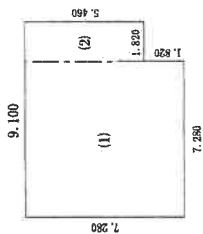
建物図面
各階平面図

家屋番号 1871番478

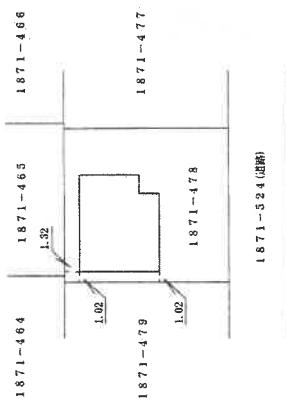
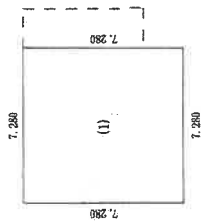
建物の所在 小山市大字神鳥谷字原ノ内1871番地478

各階平面図

1 階



2 階



作成者

縮尺 1/250

申請人

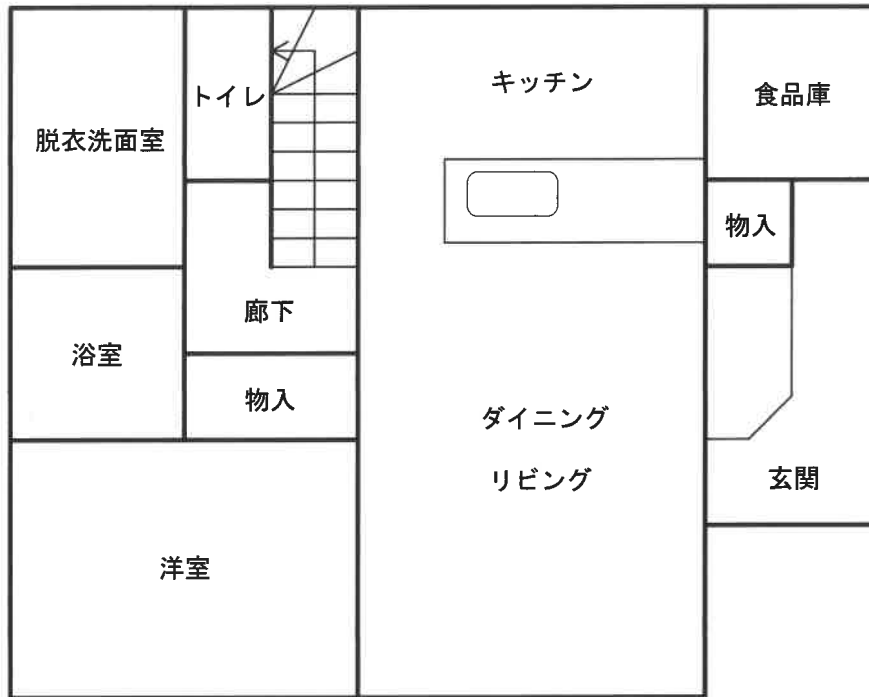
縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
物件2

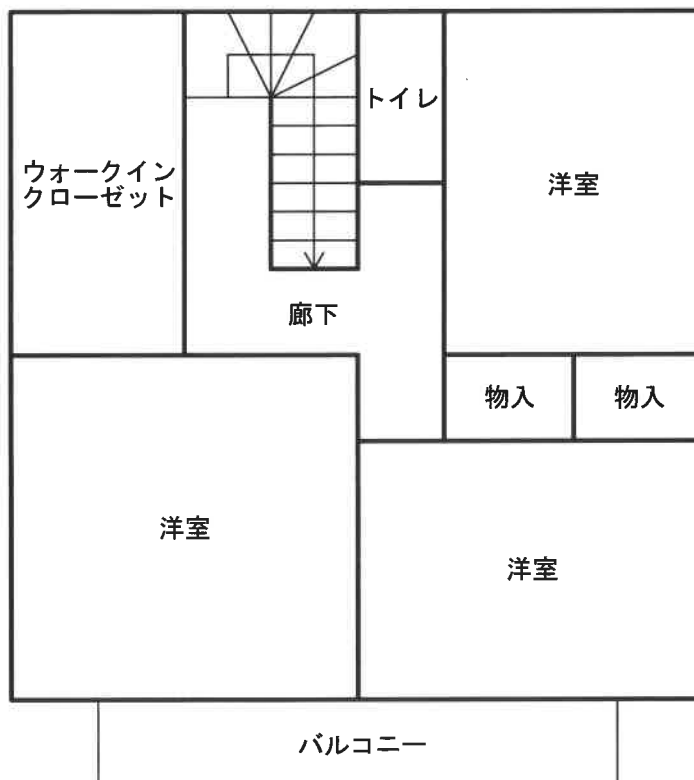
建物間取図

物件 2

1 階

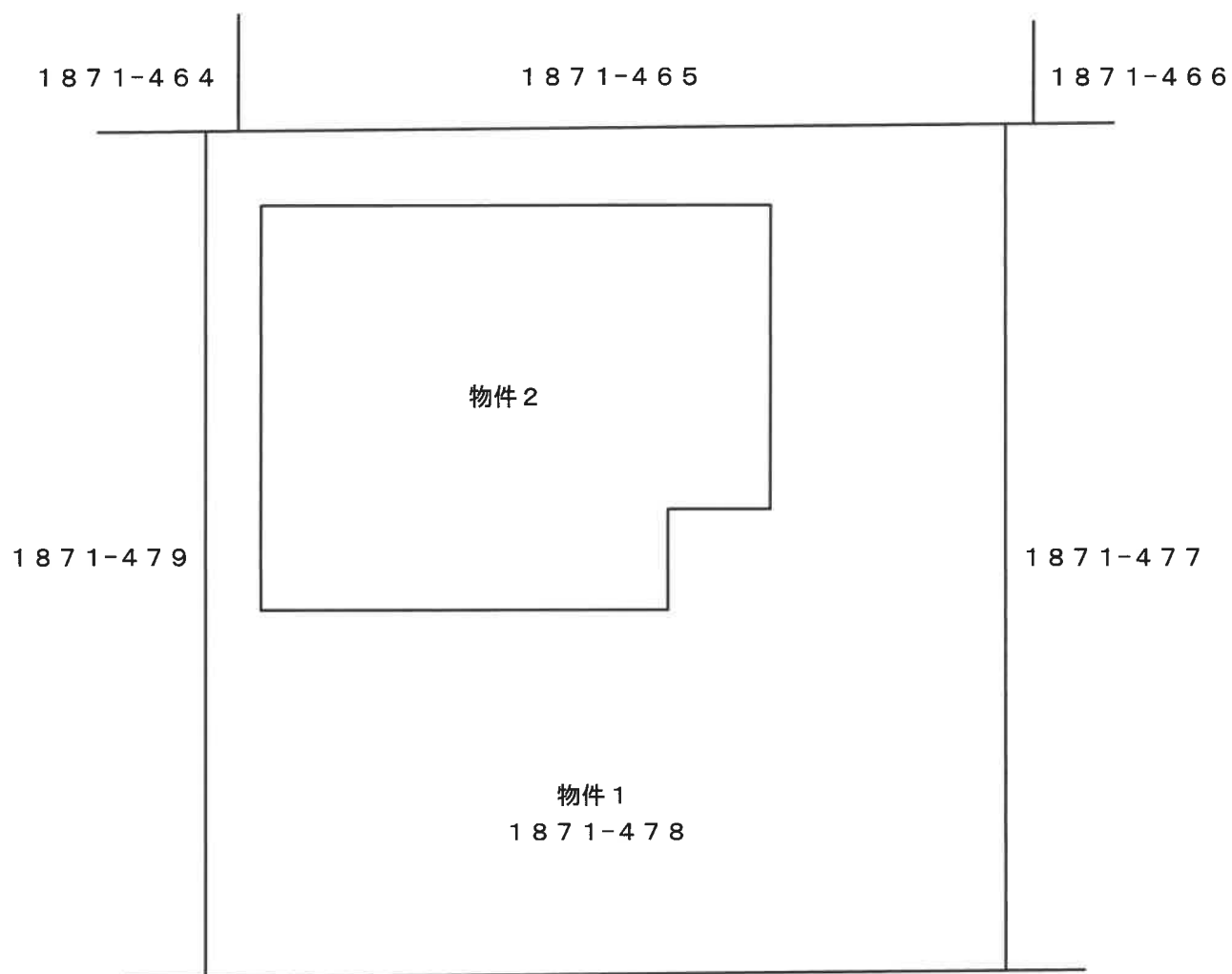


2 階



(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。

