

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 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 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	10, 558, 000 8, 446, 400	一括	2, 111, 600	73, 260	17, 973
1	2, 169, 000				
2	8, 389, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小山市大字雨ケ谷新田字屋敷下 |
| | 地 番 | 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字雨ケ谷新田字屋敷下 4 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 0 . 9 2 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 坂 下 恵以子

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 | 小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下 |
| | 地 番 | 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下 4 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 0 . 9 2 平方メートル |

令和8年(ケ)第 29号
令和8年4月10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 | 小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下 |
| | 地 番 | 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下 4 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 0 . 9 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	栃木県小山市大字雨ヶ谷新田43番地8		
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	☒ 本土地上に動産たる物置1基が存在する ☒ 本土地上に東京電力が管理していると思われる電柱が存在する		
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 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

執行官の意見

- 1 現況及び第三者の占有を認める状況がなかったこと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、本建物に所有者が家族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。
- 3 建物内に立ち入って見分したところ、債務者宛ての郵便物等が存在し、その家族と思われる者の所有物等が存在したことから、上記のと通りの占有を認めた。また、特記すべき建物の不具合等は見受けられなかった。
- 4 本土地の南東側に幅員約6mの舗装された市道(7133号線)が接面している。
- 5 なお、所有者からの応答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月15日 (水) 10:50-11:05	物件所在地	全戸不在 (通知文書投函) 物件外観調査、写真撮影
8年4月15日 (水) 11:45-11:50	宇都宮地方法務局小山 出張所	登記事項要約書入手
8年4月15日 (水) 14:40-14:55	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5月1日 (金) 10:20-10:55	物件所在地	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8年5月1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



(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
大字雨ヶ谷新田

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部分	所在 小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下					地番	43番8				
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和7年10月25日				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。

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和8年2月18日
東京法務局

地図整理番号：M97645

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成23年7月1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。
(京都府地方振興局 小山出張所管轄)
令和 8 年 2 月 18 日 東京 法務局

土地所在図
地積測量図

地 番 43-2
43-4 ~ 43-30

土地の所在 小山市大字南ヶ谷新田字屋敷下

3/6

地 番 ④ 43-10				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.845	1944.123	1997.947	17.221	33479.742183
PL.842	1939.465	2008.451	5.531	10727.160915
PL.843	1928.200	2003.478	-9.568	-18449.017600
PL.844	1926.216	1998.883	-12.248	-23552.293568
PL.845	1928.941	1991.230	-0.336	-1895.488776
			合 計	360.123154
			合 計 面積	180.0615770
			合 計 地 積	180.06 m ²

地 番 ⑤ 43-11				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.867	1994.680	2044.548	13.470	26868.339600
PL.866	1995.041	2049.535	10.699	21344.943659
PL.923	1989.893	2056.247	-5.385	-10715.573905
PL.870	1976.509	2044.150	-18.028	-35628.551234
PL.869	1979.587	2037.221	-8.085	-16004.799195
PL.868	1984.433	2036.065	7.327	14539.940591
			合 計	404.299616
			合 計 面積	202.1480880
			合 計 地 積	202.14 m ²

地 番 ⑥ 43-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.923	1989.893	2055.247	18.869	37547.291017
PL.73	1982.892	2063.019	9.599	19013.951388
PL.922	1981.248	2064.836	2.555	5082.088640
PL.921	1980.585	2065.574	-8.107	-16056.602595
PL.871	1970.937	2056.729	-21.424	-42225.354288
PL.870	1976.509	2044.150	-1.482	-2929.186338
			合 計	412.187824
			合 計 面積	206.0939120
			合 計 地 積	206.09 m ²

地 番 ⑦ 43-13				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.871	1970.937	2056.729	-1.326	-2613.462462
PL.921	1980.585	2065.574	16.650	32976.740250
P.926	1973.501	2073.379	1.326	2616.862326
PL.872	1966.439	2066.900	-16.650	-32741.208350
			合 計	238.930764
			合 計 面積	119.4653920
			合 計 地 積	119.46 m ²

地 番 ⑧ 43-14				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.872	1966.439	2066.900	-6.032	-11861.590048
P.926	1973.501	2073.379	15.536	30660.311536
PL.915	1966.265	2082.436	8.032	11854.478480
PL.873	1960.895	2079.411	-15.536	-30464.464720
			合 計	189.765248
			合 計 面積	94.8826240
			合 計 地 積	94.88 m ²

地 番 ⑨ 43-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.345	2009.186	2033.844	16.330	32810.007380
PL.865	2003.809	2039.813	6.331	12686.114779
PL.864	1998.810	2040.175	-7.477	-14945.102370
PL.863	1989.350	2032.336	-16.692	-33206.230200
PL.856	1996.687	2023.483	1.508	3011.003996
			合 計	355.793585
			合 計 面積	177.8967925
			合 計 地 積	177.89 m ²

地 番 ⑩ 43-6				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.856	1996.687	2023.483	13.740	27434.479380
PL.863	1989.350	2032.336	4.989	9924.867150
PL.862	1984.675	2028.472	-6.857	-13608.916475
PL.861	1977.918	2025.479	-13.507	-26715.738426
PL.858	1982.581	2014.965	-6.893	-13646.105023
PL.857	1990.786	2018.596	8.518	16957.515148
			合 計	346.101754
			合 計 面積	173.0508770
			合 計 地 積	173.05 m ²

地 番 ⑪ 43-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.858	1982.581	2014.965	15.981	31683.626361
PL.861	1977.918	2025.479	5.044	9976.618392
PL.860	1965.573	2020.009	-15.981	-31411.822113
PL.859	1970.235	2009.498	-5.044	-9937.870394
			合 計	310.552856
			合 計 面積	155.2764280
			合 計 地 積	155.27 m ²

地 番 ⑫ 43-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.859	1970.235	2009.498	16.599	32703.947364
PL.860	1965.573	2020.009	4.419	8695.867087
PL.841	1951.810	2013.917	-16.599	-32398.094190
PL.847	1956.469	2003.410	-4.419	-8645.636511
			合 計	346.083750
			合 計 面積	173.0418750
			合 計 地 積	173.04 m ²

地 番 ⑬ 43-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL.847	1956.469	2003.410	15.970	31244.809930
PL.841	1951.810	2013.917	5.041	9859.074210
PL.842	1939.465	2008.451	-15.970	-30973.260650
PL.846	1944.123	1997.947	-5.041	-9800.320449
			合 計	310.304047
			合 計 面積	155.1520235
			合 計 地 積	155.15 m ²

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

作成者 土地家屋調査士
(平成 23 年 6 月 28 日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成23年7月1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。
(宇都宮地方法務局 小山出張所管轄)
令和8年2月18日 東京法務局

土地所在図
地積測量図

地番	43-2 43-4 ~ 43-30
土地の所在	小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下

6/6

S=1:1000



測量年月日	平成23年6月17日
測量家	任意測量

境界点及び恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
M.1	1985.068	2064.354	マンホール部分
S.3	1981.076	2116.725	マンホール部分

作成者	土地家屋調査士 (平成23年5月28日作成)	縮尺	1/
申請人		縮尺	1/

(栃木県土地家屋調査士会用品)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成24年3月13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。
(金都宮地方支務局 小山出張所管轄)
令和8年2月18日 東京支務局

(9 枚目)

登記官

地図管理番号：M97647

建物図面 各階平面図

家屋番号 43番8

建物の所在 小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下43番地8

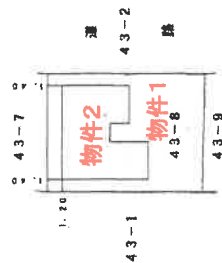
1階

求積表		
9.100 × 4.550	m	41.405000
3.640 × 3.640	m	13.249600
3.640 × 1.820	m	6.624800
計		61.279400
床面積 61.27 m		

2階

求積表

3.640 × 7.280	m	26.499200
5.460 × 3.640	m	19.874400
1.365 × 0.910	m	1.242150
3.640 × 0.910	m	3.312400
計		50.928150
床面積 50.92 m		



作成者

土地家屋調査士

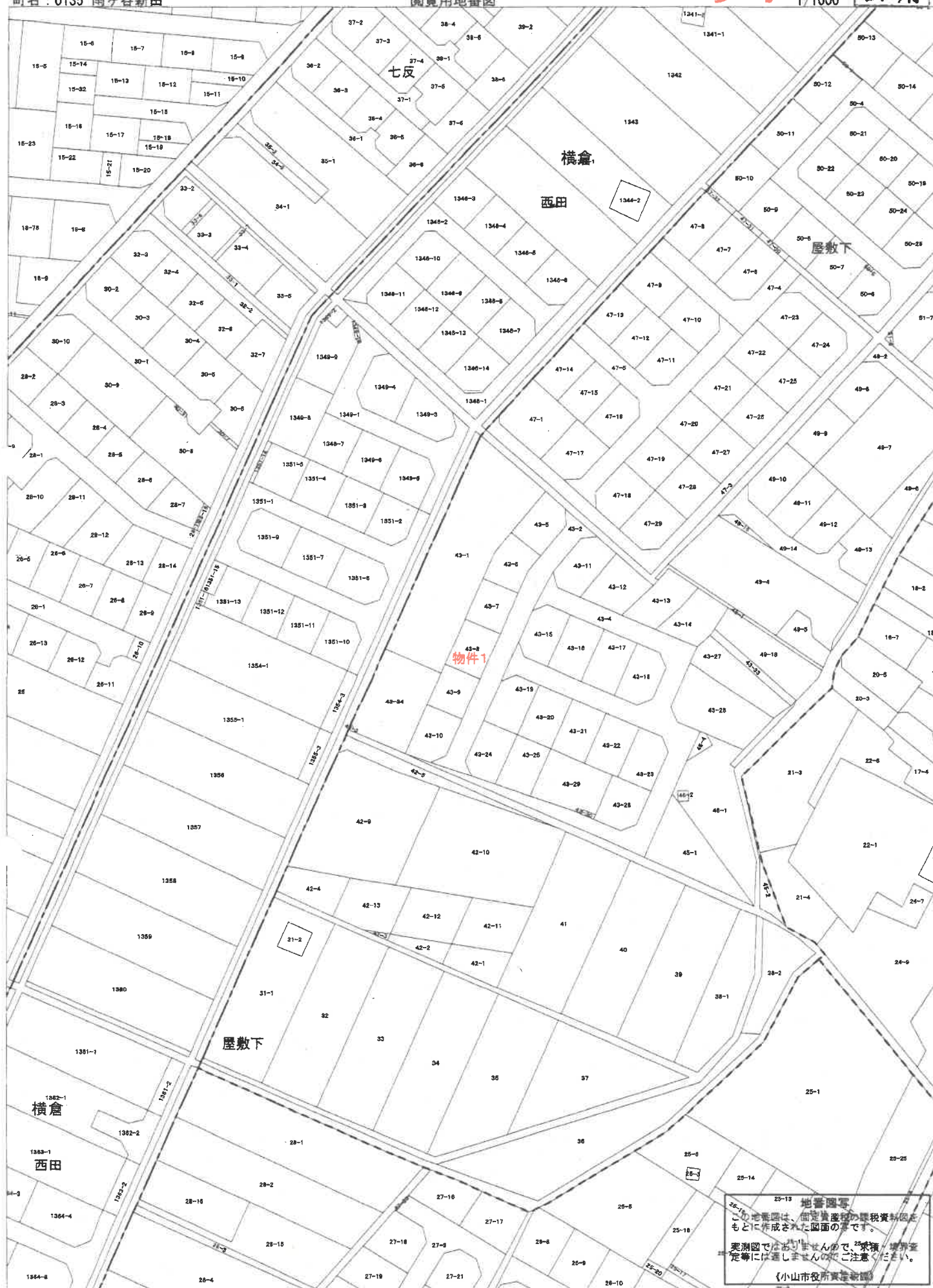
(平成24年3月12日作)

縮尺 1/250

申請人

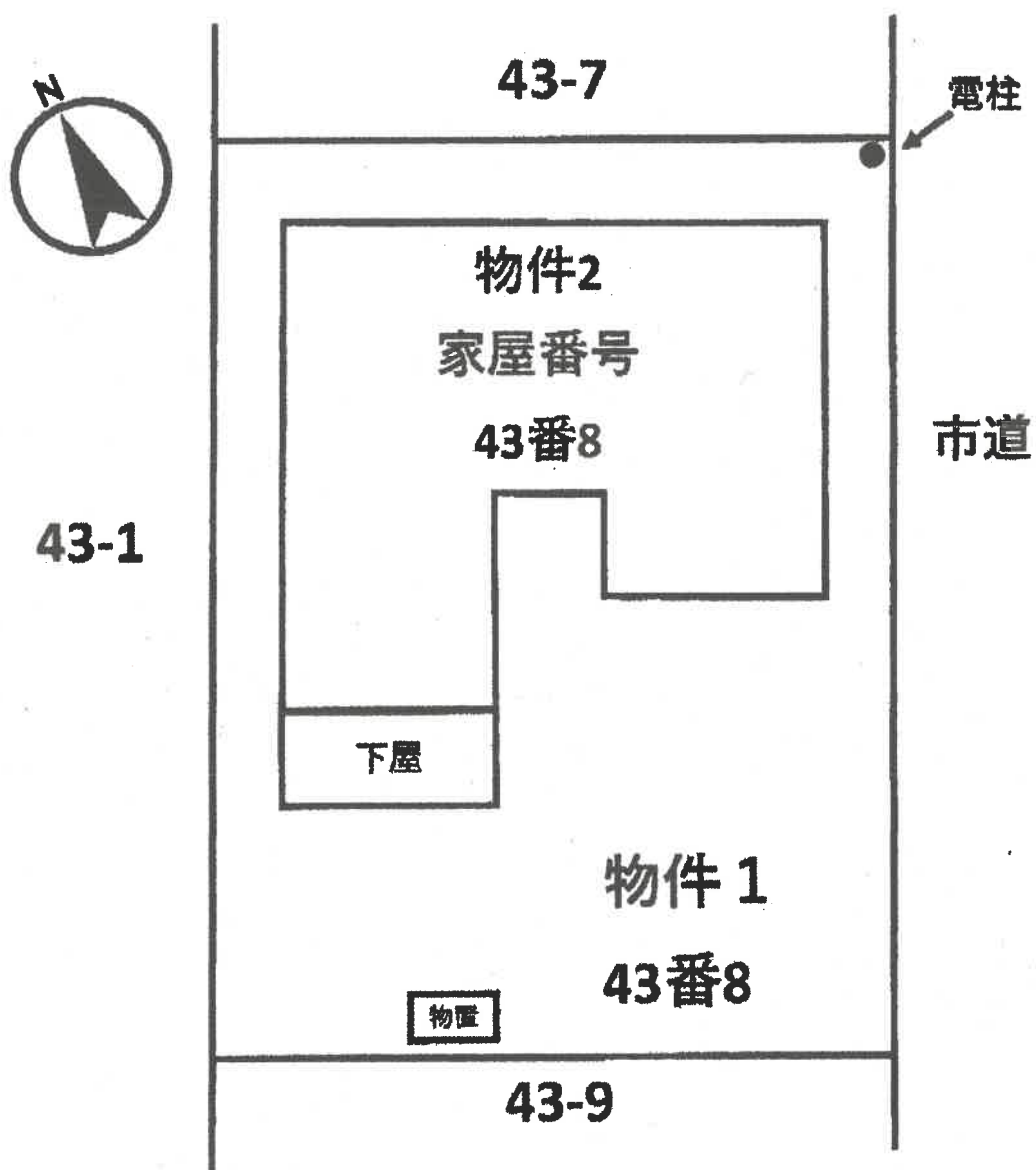
縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



土地建物位置関係図

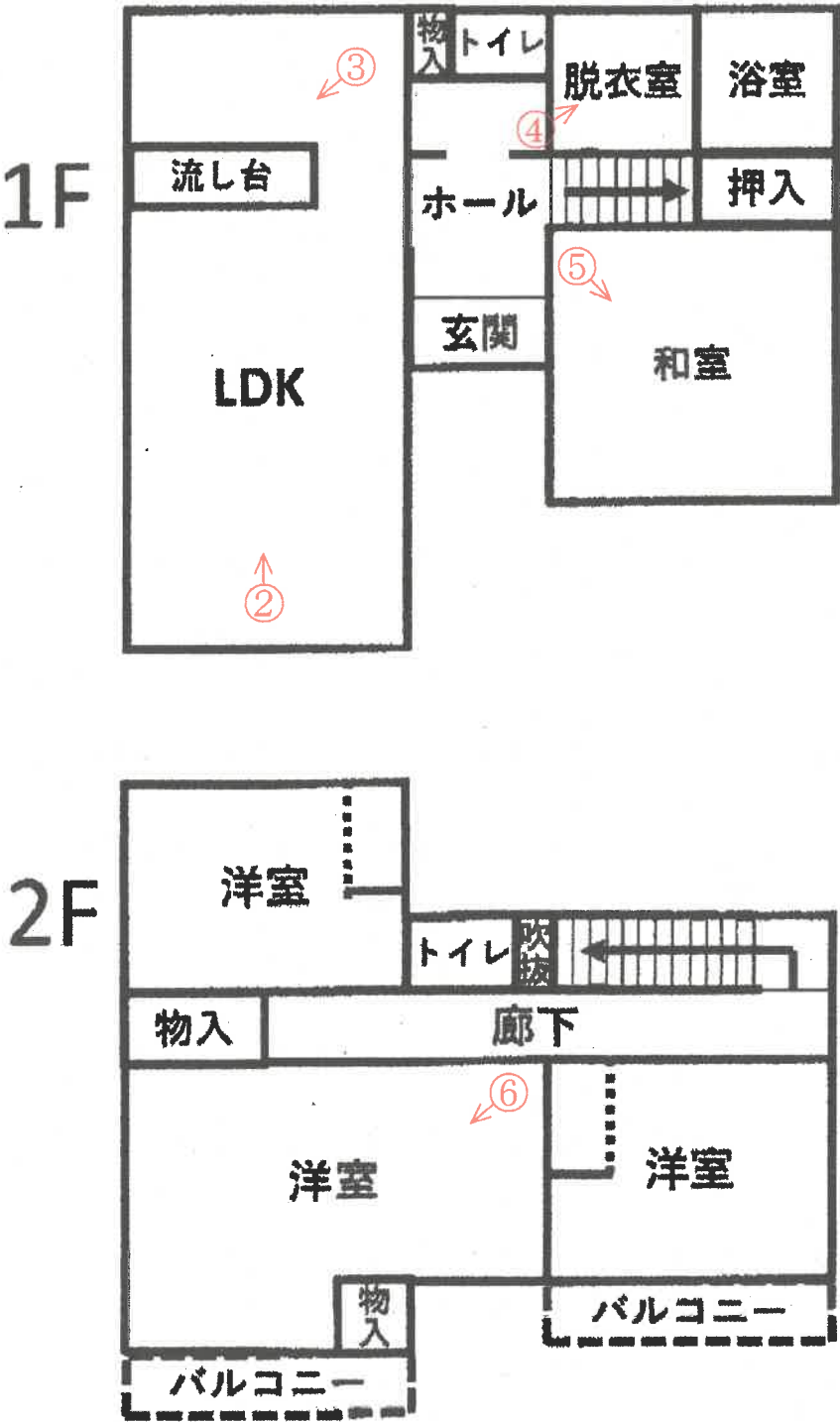
←○写真撮影位置・方向



(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



脱衣室

⑤



和室

⑥



洋室

令和 8年（ケ）第 29号
令和 8年 3月18日 受 命
令和 8年 5月 1日 現地調査
令和 8年 5月 1日 評 価
令和 8年 5月25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
渡辺健太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,558,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,169,000円
物件2（建物）	金 8,389,000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の土地の内訳価格は物件2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2の建物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原則として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 番 地 目 地 積	小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷 下 43番8 宅地 173.04m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷 下43番地8 43番8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 61.27m ² 2階 50.92m 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）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「小山」駅の南東方、約2.7km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当地域は市内においても宅地開発が盛んな地域であり、また周辺では街路整備事業も進行中であることから住宅地域としての熟成度は今後さらに高まるものと考えられる。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80%
画 地 条 件	地積 : 173.04m ² 間口 : 約15.1m 奥行 : 約11.5m （間口奥行は地積測量図に基づく） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東約6m舗装市道（7133号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり 都市ガス: あり 下 水 道: 前面道路に本管あり （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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される。	

特 記 事 項	・物件1の敷地内に基礎のない物置1基（動産）、電柱1本が存する。 ・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	
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24年 3月 2日新築 約14年 約11年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 木造2階建 ルーフィング葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等
床面積（現況）	1階61.27㎡ 2階50.92㎡ 計 112.19㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	39,800	1.00	173.04	0.90	6,198,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/105 = 39,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：5%補正

イ 個別格差：必要なし

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。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	180,000	112.19	0.44	8,885,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数約14年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約11年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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11年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.44

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	6,198,000	0.50	法定地上権	3,099,000

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50%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	6,198,000	-3,099,000		1.00	0.70	2,169,000
2	8,885,000	+3,099,000	1.00	1.00	0.70	8,389,000
一括価格（合計）						10,558,000

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 小山-14

所 在：小山市大字雨ヶ谷新田字屋敷下53番11

地 目：宅地

価 格：41,500円／㎡

位 置：小山駅 3,500m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：176㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東6m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅を中心にアパート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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

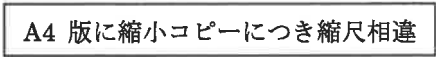
以 上

位 置 図

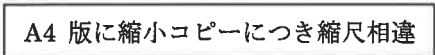
地理院地図
GS Maps



公 司 写



地 積 測 量 図 写



測量月日：平成27年7月1日

土地所有権者：小山市大平町各敷地主連名
土地所在図：43-2 43-4 ~ 43-30

土地所在図
地積測量図

43-2
43-4 ~ 43-30
小山市大平町各敷地主連名

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 86	154.72	197.541	17.21	34.95	295.1841	1221.5025
PL 87	158.05	200.451	2.91	3.43	8.4681	11.7649
PL 88	158.79	203.478	3.03	2.92	9.1809	8.5264
PL 89	158.94	205.258	1.78	1.78	3.1724	3.1724
PL 90	159.04	206.981	1.73	1.73	2.9929	2.9929
合計					338.0284	1457.3591

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 91	159.04	208.704	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 92	159.04	210.427	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 93	159.04	212.150	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 94	159.04	213.873	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 95	159.04	215.596	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					14.7936	14.7936

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 96	159.04	217.319	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 97	159.04	219.042	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 98	159.04	220.765	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 99	159.04	222.488	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 100	159.04	224.211	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 101	159.04	225.934	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 102	159.04	227.657	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 103	159.04	229.380	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 104	159.04	231.103	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 105	159.04	232.826	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 106	159.04	234.549	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 107	159.04	236.272	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 108	159.04	238.005	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 109	159.04	239.728	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 110	159.04	241.451	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 111	159.04	243.174	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 112	159.04	244.897	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 113	159.04	246.620	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 114	159.04	248.343	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 115	159.04	250.066	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 116	159.04	251.789	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 117	159.04	253.512	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 118	159.04	255.235	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 119	159.04	256.958	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 120	159.04	258.681	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 121	159.04	260.404	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 122	159.04	262.127	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 123	159.04	263.850	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	(Y _{n+1} - Y _n) ²	(X _{n+1} - X _n) ²
PL 124	159.04	265.573	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 125	159.04	267.296	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 126	159.04	269.019	1.72	1.72	2.9584	2.9584
PL 127	159.04	270.742	1.72	1.72	2.9584	2.9584
合計					11.8336	11.8336

地籍管理番号：M7646

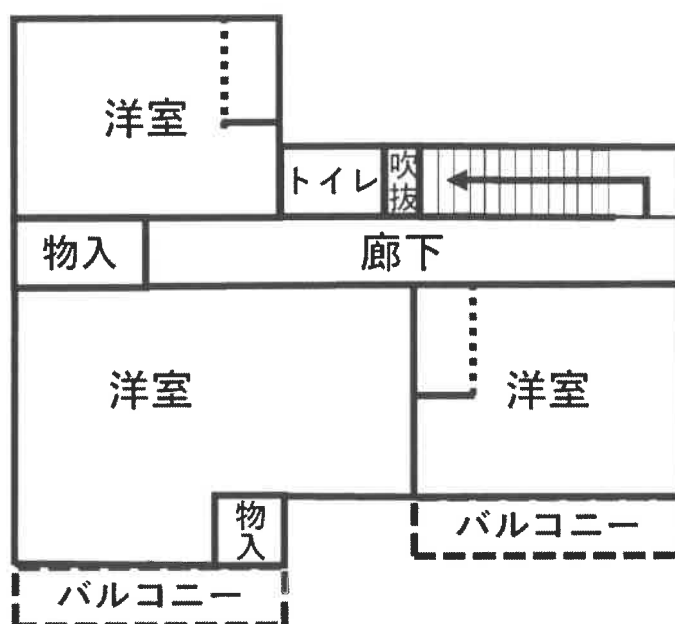
建 物 間 取 図



1F

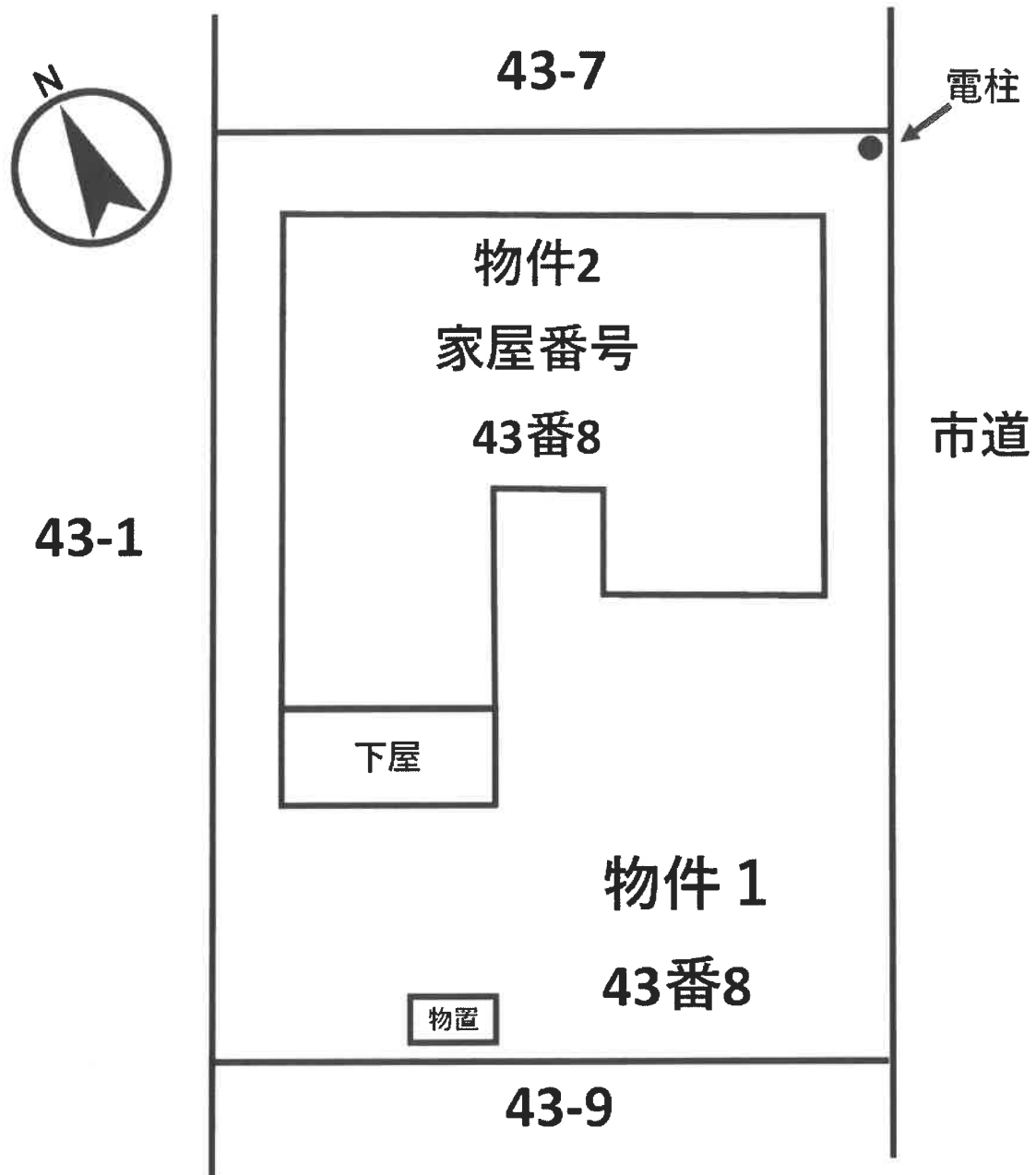


2F



本図は概略図の参考図であり、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



本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。