

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	7, 220, 000 5, 776, 000		1, 444, 000	94, 540	8, 103

物 件 目 録

1	所 在	河内郡上三川町大字西汗字西赤堀1743番地21
	家屋 番号	1743番21
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 84.69平方メートル 2階 71.43平方メートル

売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則30条の3により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 8 年 6 月 2 日

宇都宮地方裁判所

裁 判 官

吉岡 あゆみ

記

[illegible]

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地(地番1743番21, 地積274.07平方メートル, 所有者栃木県住宅供給公社)につき一般定期借地権が存する。買受人は、同契約の承継手続や保証金の納付等を要する。地代の滞納あり。

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 河内郡上三川町大字西汗字西赤堀1743番地21

家屋 番号 1743番21

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 84.69平方メートル
2階 71.43平方メートル

令和7年(ケ)第147号
令和8年1月14日受理
令和8年2月18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	河内郡上三川町大字西汗字西赤堀1743番地21
家屋 番号	1743番21
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 84.69平方メートル 2階 71.43平方メートル

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	栃木県河内郡上三川町大字西汗1743番地21					
建物	物件1					
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 ☐					
その他の事項	☒ 目的外土地上に建物所有者が所有する土地の定着物たるカーポート3連1基及び動産たる物置1基が各存在する					
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					
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり					
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

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	河内郡上三川町大字西汗字西赤堀		
地 番	1 7 4 3 番 2 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 7 4 . 0 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (栃木県住宅供給公社)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物所有者 ■土地所有者担当者)の陳述／■提示文書(一般定期借地権設定契約公正証書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成16年3月12日		
最 初 の 契 約 日	平成16年3月12日		
契 約 等 期 間	平成16年3月12日から ☒ 平成67年(西暦2055年)3月12日まで 51年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金22,500円(毎月 25日限り 当月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある(☐ 敷金 円 ☒ 保証金2,700,000円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある(令和8年2月10日現在 金456,000円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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5年くらい前まで犬を飼っていましたが、建物に損傷を加えたりはしていません。 4 建物の敷地は栃木県住宅供給公社の土地で、一般定期借地権設定契約公正証書を作成し、土地に賃借権の設定登記をしています。また、地代は契約当時より賃上げされ、現在月額2万2500円となっています。地代の滞納があります。

(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 本建物は、所有者が家族と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 目的外土地は、栃木県住宅供給公社の所有であり、本件所有者の賃借権設定登記がされている。
栃木県住宅供給公社では、買受人が新たな借地人となる場合において、現契約の一般定期借地権（賃借権）設定契約の承継、公正証書の作成、保証金の納付等が必要であるとのことで、借地契約に関して栃木県住宅供給公社と協議する必要がある。
- 4 本土地の西側に幅員約6mの舗装された町道（4430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

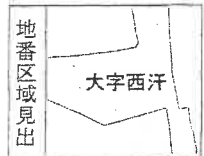
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月16日（金） 15：00－15：10	宇都宮地方法務局	地積測量図写し、登記事項要約書各入手
8年1月21日（水） 14：15－14：30	上三川町役場税務課	地籍集成図写し入手、建物間取調査
8年1月21日（水） 14：40－14：50	上三川町役場 都市建設課	道路関係調査
8年1月21日（水） 15：25－15：45	物件所在地	所有者の妻と面談、所有者から電話聴取 物件外観調査、写真撮影
8年1月30日（金） 9：55－10：50	物件所在地	所有者と面談、建物内立入調査、写真撮影（評価人同行）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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

1 1745-8
2 1745-9



(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 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求部	所 在 河内郡上三川町大字西汗字西赤堀					地 番	1743番21				
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55年8月30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。

(宇都宮地方法務局管轄)

令和7年12月4日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号: 28-1

(1/1)

登記年月日：平成11年9月24日

200116

前

1743-1-12
ないし -43

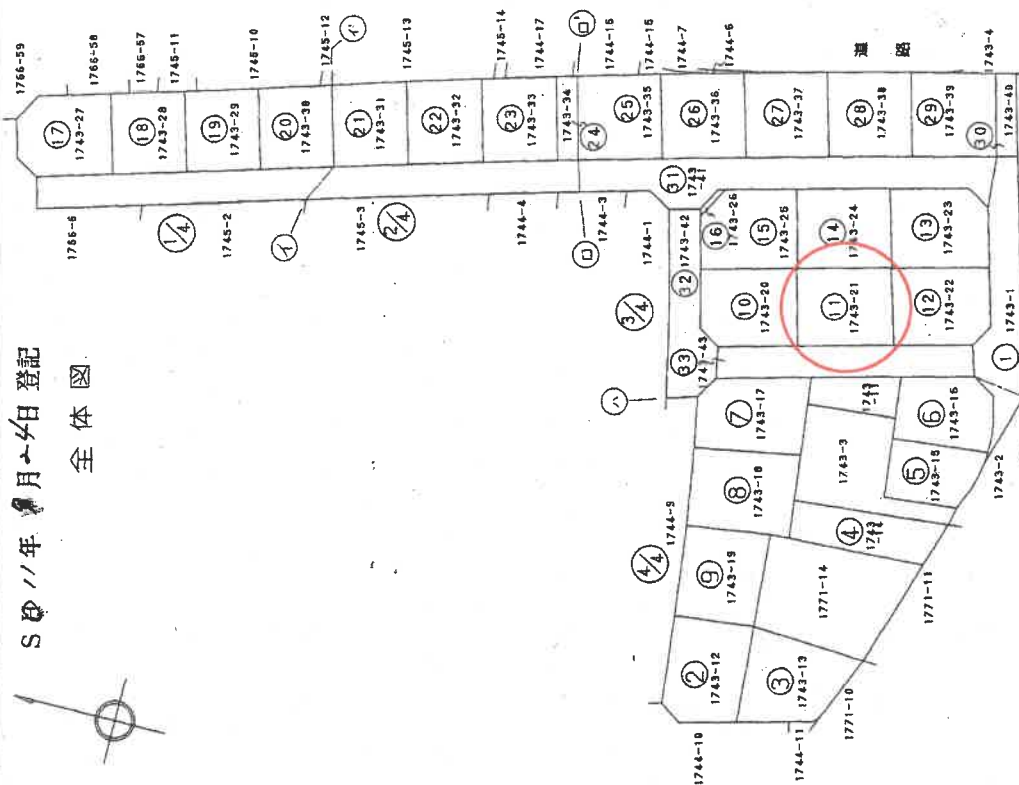
地積測量図

河内郡上三川町大寺西牙西茶畑

土地の所在

S 11 年 月 日 登記

全体図



作製者

申請人

(平成11年9月9日作製)

縮尺

1/1000

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

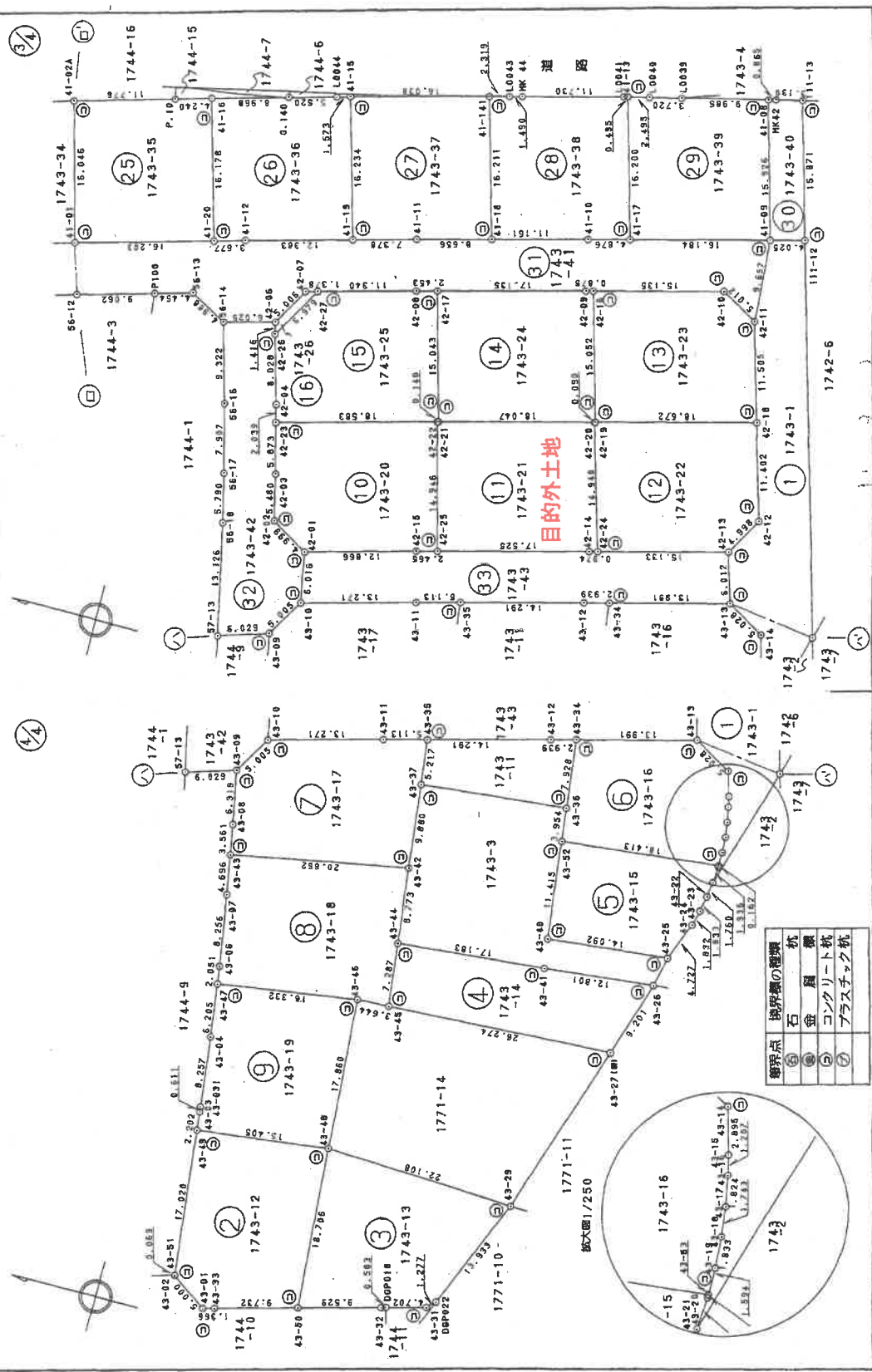
登記年月日：平成11年9月24日

200118

地番
1743-1.-12
ないし-43

地積測量図

土地の所在
河内郡上三川町大字西平寺西赤堀



目的外土地

境界線の種類	杭
⑤	石
⑥	金
⑦	コンクリート杭
⑧	プラスチック杭

作製者

(平成11年9月9日作製)

申請人

縮尺 1/500

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成11年9月24日

200120

地番 1743-1,-12
ない -43

地積測量図

土地の所在 河内郡上三川町大字西平字西赤堀

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑨	43-48	53245.566	7866.669	1039033.974924		17.860
	43-45	53246.880	7884.481	821918.839580		15.332
	43-47	53253.038	7882.105	-453801.083760		8.205
	43-04	53262.170	7875.961	-763939.304310		8.257
	43-01	53261.195	7867.762	-469018.083170		0.611
	43-03	53261.123	7867.155	-148864.838785		2.202
	43-49	53260.877	7864.967	-258864.786222		15.405
	合計		-555.281543			
	合計面積		277.6408215			m ²
	合計地積		277.64			

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑩	42-25	53250.955	7920.717	801426.872750		14.946
	42-22	53254.853	7935.146	514388.625127		18.983
	42-23	53272.813	7930.376	-557073.805541		5.873
	42-03	53271.345	7924.689	-666677.322485		5.480
	42-02	53270.057	7919.363	-420993.260471		4.999
	42-01	53265.773	7916.786	39043.811609		12.866
	42-15	53253.340	7920.096	209338.879540		2.465
	合計		-546.199471			
	合計面積		273.0997355			m ²
	合計地積		273.09			

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑪	42-24	53233.053	7925.377	776617.010217		14.948
	42-20	53237.251	7939.723	521938.008804		18.047
	42-21	53234.717	7935.181	-243746.839709		0.140
	42-22	53254.853	7935.146	-770278.193792		14.946
	42-25	53250.955	7920.717	-533148.561460		17.525
	42-14	53233.996	7925.134	248070.421360		0.974
	合計		-548.154580			
	合計面積		274.0772900			m ²
	合計地積		274.07			

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑫	42-13	53218.399	7929.154	432186.618279		4.998
	42-12	53215.927	7933.498	814044.035319		11.402
	42-18	53219.084	7944.451	322512.899312		18.672
	42-19	53237.164	7939.746	-251705.311392		0.090
	42-20	53237.251	7939.723	-764966.059619		14.948
	42-24	53233.053	7925.377	-562620.137157		15.133
	合計		-547.965258			
	合計面積		273.9776290			m ²
	合計地積		273.97			

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑬	42-18	53219.094	7944.451	836573.264158		11.505
	42-11	53222.289	7955.503	720949.126794		5.012
	42-10	53226.637	7957.997	-68236.548634		15.135
	42-16	53241.293	7954.221	-971706.838543		15.052
	42-19	53237.164	7939.746	-520127.092280		18.672
	合計		-548.088505			
	合計面積		274.0442525			m ²
	合計地積		274.04			

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑭	42-19	53237.164	7939.746	771832.403672		15.052
	42-15	53241.293	7934.221	759061.114301		0.875
	42-09	53242.140	7934.003	-241719.315600		17.135
	42-17	53258.721	7949.681	-1002435.646662		15.043
	42-21	53254.717	7935.181	-530310.471886		18.047
	42-20	53237.251	7939.723	243028.050815		0.090
	合計		-543.865360			
	合計面積		271.9326800			m ²
	合計地積		271.93			

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑮	42-21	53254.717	7935.181	774057.311595		15.043
	42-17	53258.721	7949.681	739284.306201		2.453
	42-08	53261.095	7949.052	-187479.054400		11.340
	42-27	53272.058	7946.161	-478436.352898		6.979
	42-26	53275.484	7940.081	-735787.709524		8.028
	42-04	53273.322	7932.350	-517017.590010		2.039
	42-23	53272.813	7930.376	148950.785148		18.583
	42-22	53254.853	7935.146	255889.568665		0.140
	合計		-538.735223			
	合計面積		269.3676115			m ²
	合計地積		269.36			

地番	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
⑯	42-27	53272.058	7945.161	305302.164358		1.378
	42-07	53273.391	7945.812	-250370.945001		5.006
	42-06	53275.847	7941.450	-305323.879157		1.416
	42-26	53275.484	7940.081	250980.805124		6.979
	合計		-11.854636			
	合計面積		5.9273180			m ²
	合計地積		5.92			

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成11年9月9日作製)

登記年月日：平成16年3月17日

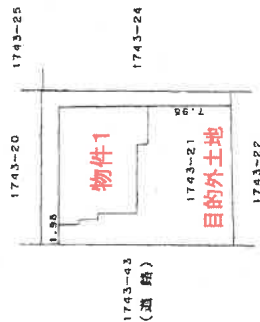
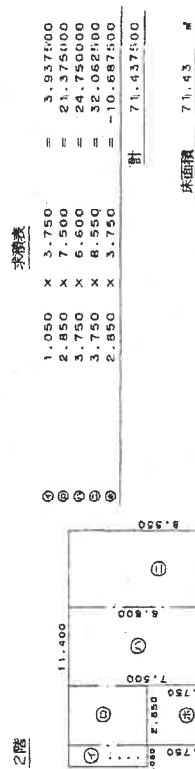
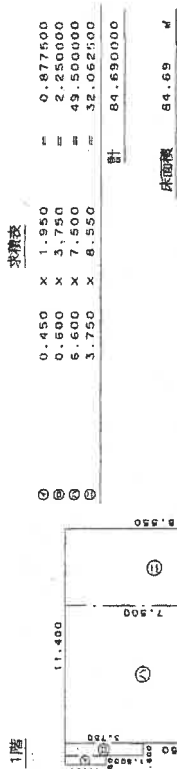
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法律事務所)
令和7年12月4日 東京法律事務所新居出雲所

建物図面
各階平面図

家屋番号 1743 番 21

建物の所在 河内郡上三川町大字西汗字西赤堀 1743 番地 21

0334479 各階平面図



平成16年3月7日登記

申請人

土地家屋調査士
(平成16年3月6日作製)

作製者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

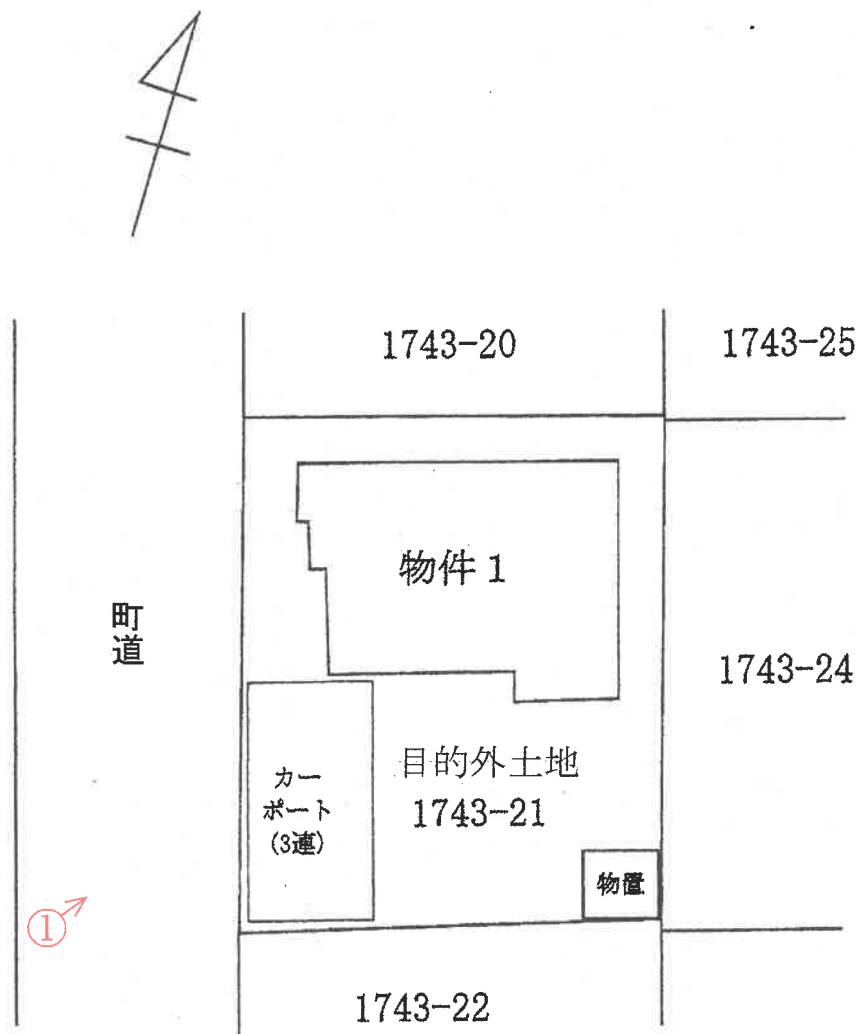


西汗 1743-21 付近

A 4 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

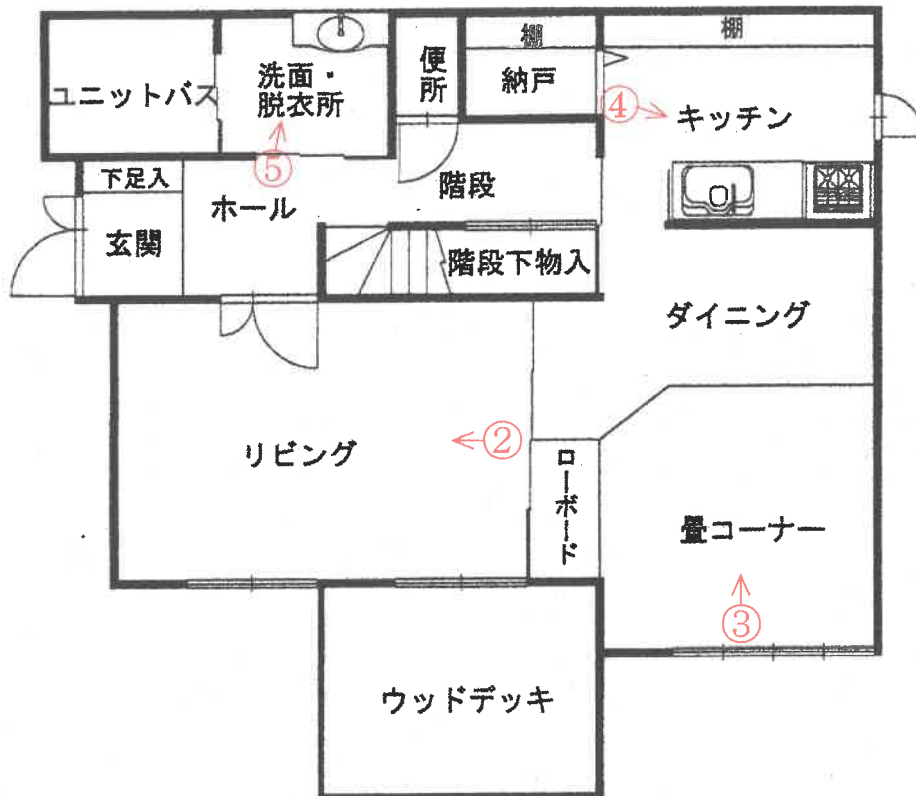


(注)本図面は、概略の参考図であり、正確な形状・面積等を示すものではない。

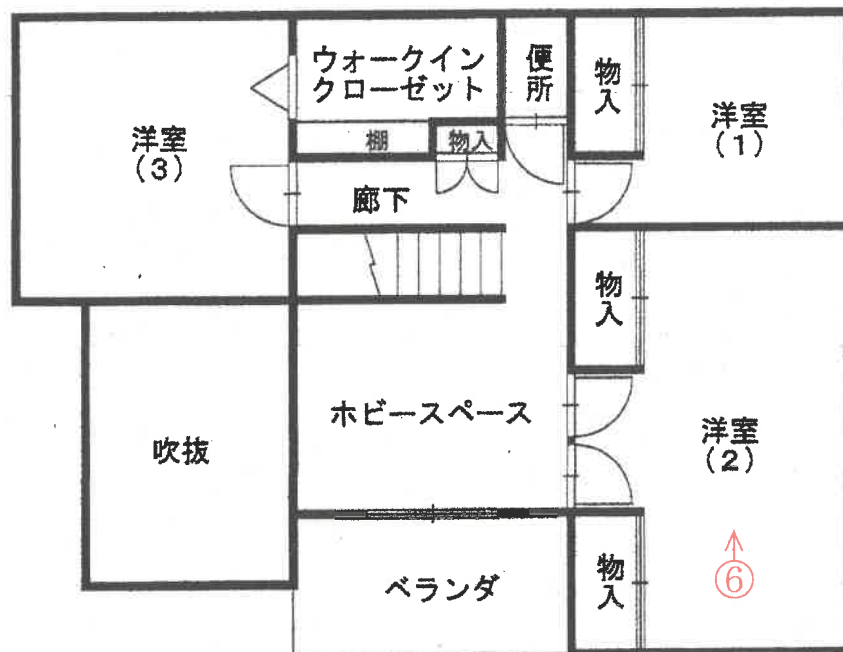
間 取 図

←○写真撮影位置・方向

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



リビング

③



畳コーナー・ダイニング

④



キッチン

⑤



洗面・脱衣所

⑥



洋室

令和 7年（ケ）第 1 4 7 号
令和 7年12月24日 受 命
令和 8年 1月30日 現地調査
令和 8年 2月14日 評 価
令和 8年 2月18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
伊矢野忠寿

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 14,440,000円

物件1の評価額は目的外土地の利用権を加算した価格である。

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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	河内郡上三川町大字西汗字西 赤堀1743番地21 1743番21 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 84.69m ² 2階 71.43m ² 延床面積 156.12m ²	同左
特記事項			
対象建物は下記の目的外土地上に存する。 地番：1743番21 地目：宅地 地積：274.07m² 所有者：栃木県住宅供給公社 目的外土地上には、土地の定着物としてアルミ製カーポートが3基連結して存する。 目的外土地上には、スチール製物置1基が存するが、基礎が無いため動産と判断した。			

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（件外敷地1）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮線「雀宮」駅東方直線距離約3.9km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、上三川町市街地の北方の住宅団地「本郷台団地」内に位置する。鉄道駅からは距離があるが、小学校が約1km程度、郊外型店舗が建ち並ぶインターパーク宇都宮南からほど近く、生活至便である。また栃木県住宅供給公社による分譲で、良好な環境である。分譲開始から27年を経過し、熟成はおおむね完了しており、当面は現状を維持するものと思料される。	
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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし-但し建築基準法第22条区域 地区計画（西汗磯岡地区A地区）
画 地 条 件	地積 : 274.07m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19.0m 奥行 : 約15.0m 形状 : 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	西約6.0m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	目的外土地の北東寄りに物件1建物が存する。 土地利用権の範囲は、目的外の土地全部が物件1建物の敷地となっている。 建物所有者と土地所有者の間で、建物所有を目的とした土地賃貸借契約が締結されており、物件1の土地利用権は、賃借権（一般定期借地権）であるものと思料される。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり（前面100m/m 引込20m/m） ガス配管: あり（堀川産業による団地内集中ガス） 下 水 道: あり（前面200m/m 引込150m/m） (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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があるとは判断できない。	

特 記 事 項	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。 周知の埋蔵文化財包蔵地「西赤堀遺跡」に該当する。建物の建築に当たって届出が必要である。 土地の賃貸借の概要 月額賃料：22,500円 賃貸期間：平成16年3月12日より51年間 保証金：270万円 ※契約更新（法定更新含む）及び建物買い取り請求権は無い定期借地権である。 滞納額456,000円（令和8年2月10日現在） なお、買受人の契約承継は可能とのこと。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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） 平成16年 2月26日新築 経過年数 22.0年 経済的残存耐用年数 13.0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 木製フローリング、畳、ビニールシート等 設 備 電気・水道・ガス
床面積（現況）	1階 84.69㎡ 2階 71.43㎡ 計 156.12㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 優る 施 工 優る 意 匠 優る
保守管理の状態	優る
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	パナソニックホームズによる軽量鉄骨住宅である。使用資材の品等が高く、施工も良好で、外装、内装ともほとんど損傷はない。一時期、室内で小型犬を飼育していたという事であるが、床や壁に傷はほとんど見られない。また管理が非常に良好であり、経年劣化も感じさせない。壁紙も上質な上に綺麗な状態で保たれており、貼り替えるのがもったいなく、クリーニングで十分継続使用が可能である。但し、階段の傾斜が急で、踏み代が狭い。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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、建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
333,000	156.12	0.33	17,156,000

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22.0年，経済的全耐用年数35.0年，経済的残存耐用年数13.0年，観察減価及び中古建物の市場性減価10%，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13.0年／経済的全耐用年数35.0年)}
×(1－観察減価10%)≒0.33

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権価格を加算し、競売市場性修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：土地利用権を賃借権と判定し、その割合を40%と査定した。

件外敷地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,600	1.00	247.07	1.00	賃借権 0.40	4,111,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上三川（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/101 \times 100/100 = 41,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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	17,156,000	+4,111,000	1.00	0.97	0.70	14,440,000
一括価格（合計）						14,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.97 賃料滞納▲3

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 地価調査価格 上三川（県）-2

所 在：河内郡上三川町大字西汗字西赤堀 1 7 4 4 番 3 4

地 目：宅地

価 格：41,600円／m²

位 置：J R宇都宮線「雀宮」駅の東方 道路距離約4.8 k m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：224m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北東側6.0m町道に接面

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%）

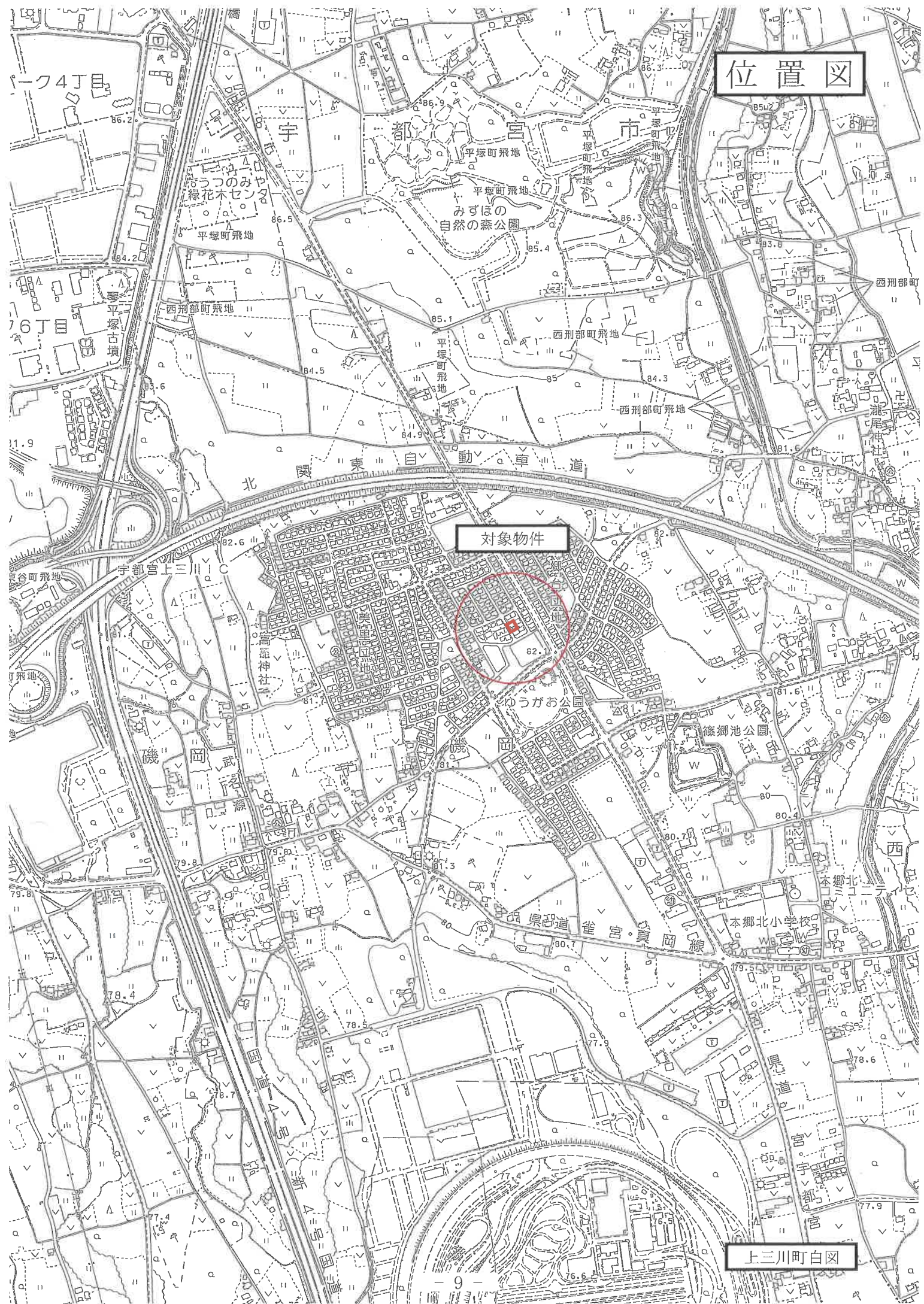
地域の概要：中規模戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



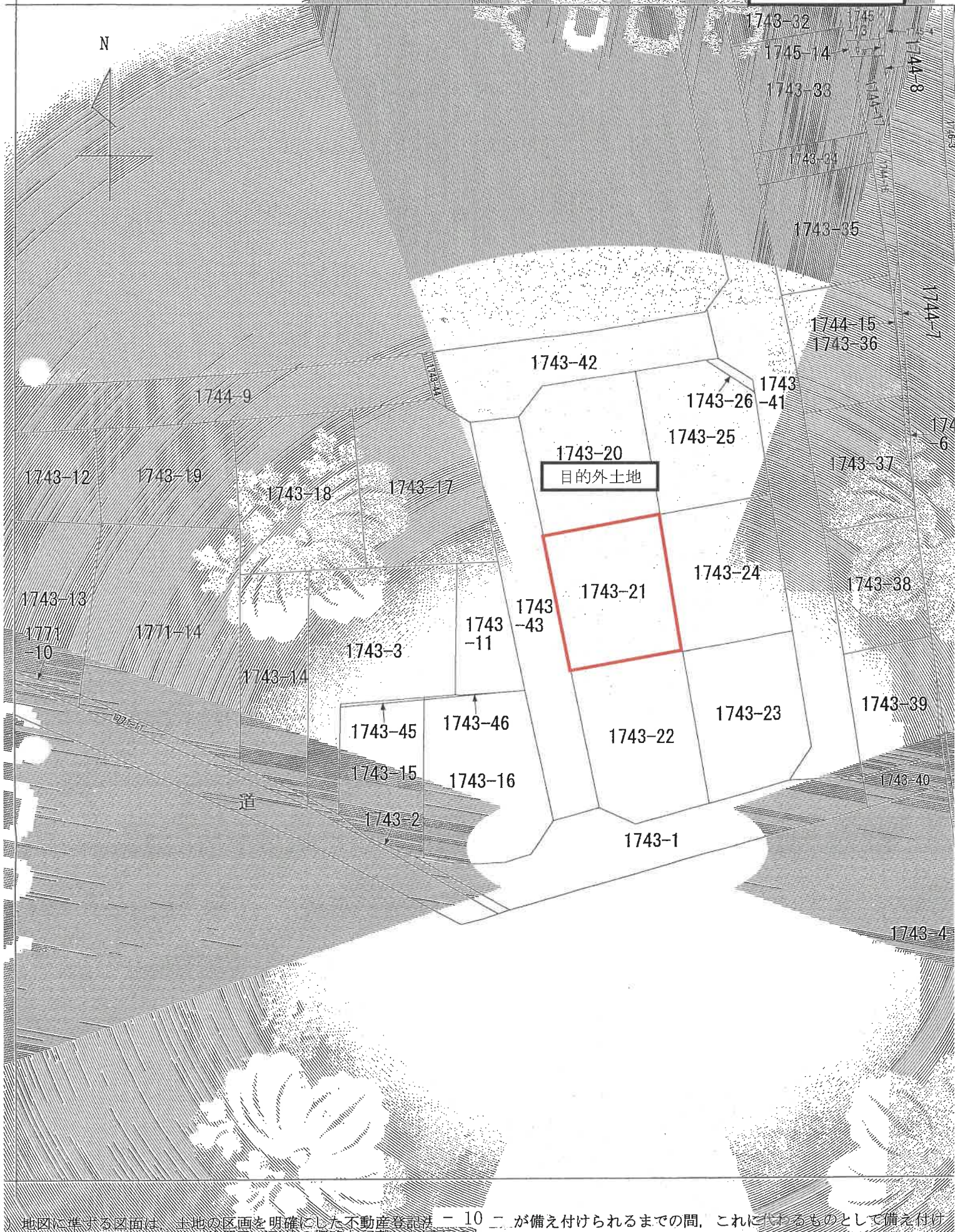
対象物件

上三川町白図

イ 1745-8
ロ 1745-9

公 図

N



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第10条第2項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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成16年3月17日

これは図面に記載の図面、図説、図解、大書面である。
（宇都宮地方裁判所 管轄）
令和7年12月4日 東京法務局 管轄出張所

請求番号：28-2

0334479

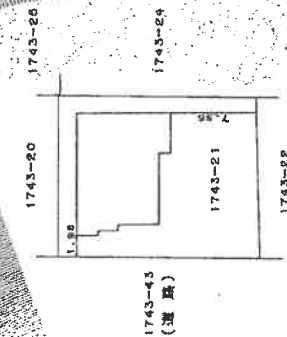
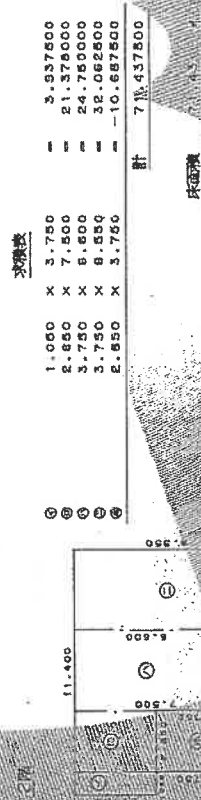
各階平面図

対象物件1

家屋番号 1743 第21

建築物の所在 河内郡上三川町大字西井字西赤堀1743番地21

建築物面
各階平面図



作製者

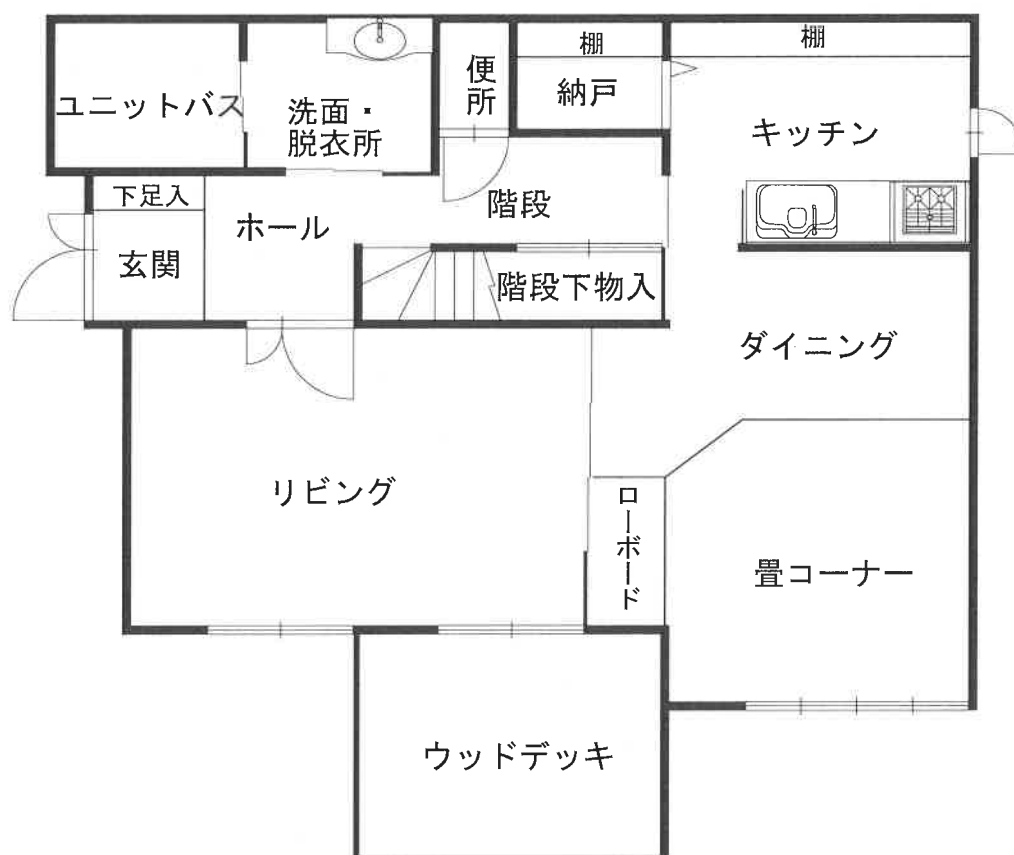
申請人

縮尺 500

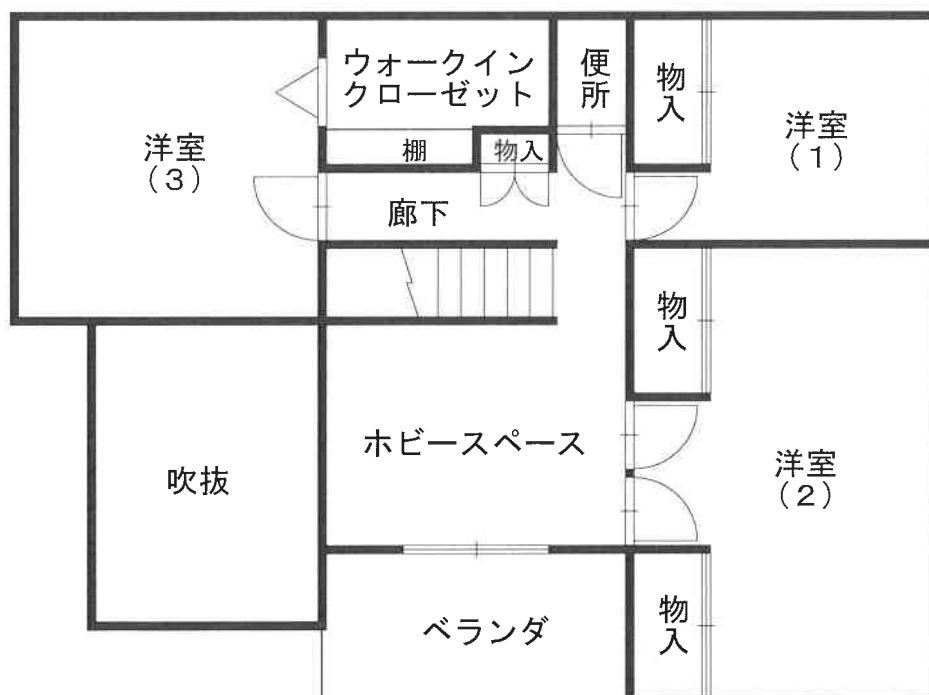
A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

(栃木県立栃木県立栃木県立栃木県立)

1 階部分

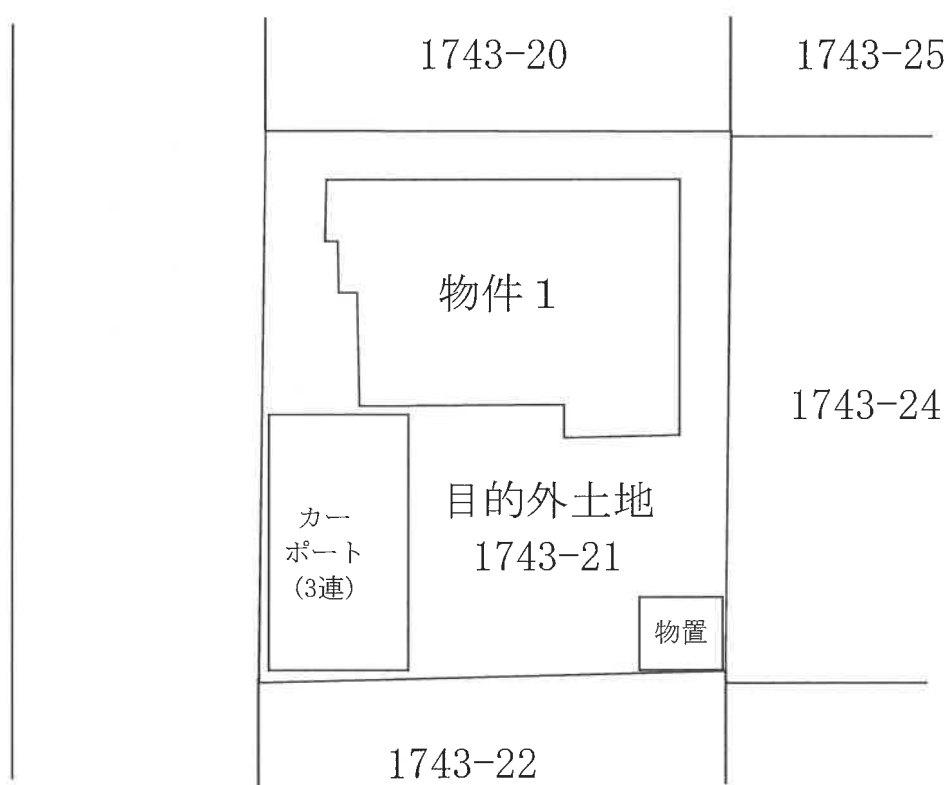


2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

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。