

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 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）
1～3	15,859,000 12,687,200	一括	3,171,800	113,980	22,699
1	1,693,000				
2	1,504,000				
3	12,662,000				

物 件 目 録

1 所 在 下野市石橋字東浦

地 番 181番15

地 目 宅地

地 積 134.35平方メートル

(仮換地指定)

小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業

街区番号 11

画地番号 13-1

換地地積 107平方メートル

2 所 在 下野市石橋字東浦

地 番 183番12

地 目 宅地

地 積 117.57平方メートル

(仮換地指定)

小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業

街区番号 11

画地番号 13-2

換地地積 95平方メートル

3 所 在 下野市石橋字東浦181番地14, 181番地22,
181番地23, 182番地6, 182番地11, 1
82番地14, 183番地6, 183番地13, 18
3番地15 (仮換地小山栃木都市計画事業石橋駅周辺
土地区画整理事業11街区13-1画地, 13-2画
地)

家屋 番号 181番14

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 57.13平方メートル 2階 47.20平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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3】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 下野市石橋字東浦

地 番 181 番 15

地 目 宅地

地 積 134.35 平方メートル

(仮換地指定)

小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業

街区番号 11

画地番号 13-1

換地地積 107 平方メートル

2 所 在 下野市石橋字東浦

地 番 183 番 12

地 目 宅地

地 積 117.57 平方メートル

(仮換地指定)

小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業

街区番号 11

画地番号 13-2

換地地積 95 平方メートル

3 所 在 下野市石橋字東浦 181 番地 14, 181 番地 22,
181 番地 23, 182 番地 6, 182 番地 11, 1
82 番地 14, 183 番地 6, 183 番地 13, 18
3 番地 15 (仮換地小山栃木都市計画事業石橋駅周辺
土地区画整理事業 11 街区 13-1 画地, 13-2 画
地)

家屋 番号 181 番 14

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 57.13平方メートル 2階 47.20平方メートル

令和8年(ケ)第41号
令和8年4月24日受理
令和8年5月26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 下野市石橋字東浦
 地 番 181 番 15
 地 目 宅地
 地 積 134.35 平方メートル

- 2 所 在 下野市石橋字東浦
 地 番 183 番 12
 地 目 宅地
 地 積 117.57 平方メートル

- 3 所 在 下野市石橋字東浦 181 番地 14, 181 番地 22,
 181 番地 23, 182 番地 6, 182 番地 11, 1
 82 番地 14, 183 番地 6, 183 番地 13, 18
 3 番地 15 (仮換地小山栃木都市計画事業石橋駅周辺
 土地区画整理事業 11 街区 13-1 画地, 13-2 画
 地)
 家屋 番号 181 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.13 平方メートル
 2 階 47.20 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県下野市石橋181番地14 11街区13-2	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☒ 仮換地明細図のとおり	
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 種類： ☐ ある 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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
■下野市職員	1 本件土地は小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業の11街区に仮換地指定(物件1につき13-1画地(換地地積107㎡)に、物件2につき13-2画地(換地地積95㎡)に)されています。本件土地の地積251.92㎡と13-1画地及び13-2画地の合計換地地積202㎡は等価値と扱っています。なお、仮換地は、確定測量の結果、多少増減することがあります。 2 本区画整理事業の施工期間は令和13年度までとなっています。 3 競売手続きで本件土地建物を取得した者は、下野市長宛てに所有権移転届け出書を提出することが必要であり、また清算金については新所有者が負うことになります。
■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 本件各土地は私が本件建物の敷地として使用し、本件建物は私が居住し住宅として使用しています。 3 本件建物の屋内で動物を飼育したことはありません。 4 現時点で本件建物の屋内に不具合箇所はないと思います。

(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 本件各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居住し、居宅として使用している。本件建物の屋内を見分したところ、外見上重大な損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件各土地は小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業の11街区13—1画地（換地地積107㎡）、13—2画地（換地地積95㎡）、合計換地面積202㎡に換地指定されている。仮換地周辺の土地は区画整理により整地されており、従前の本件土地の位置形状等が不明である。
- 4 本件各土地の北側に幅員約6.0mの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27日 (月) 15:50-16:30	下野市役所	地番図、間取図取得、区画整理関係資料取得 道路関係調査
R8年4月27日 (月) 16:50-17:00	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28日 (火)	当庁 (電話)	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) 8:55-9:20	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

従前宅地位置図

S=1:500



凡 例	
従前地	
新地	

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

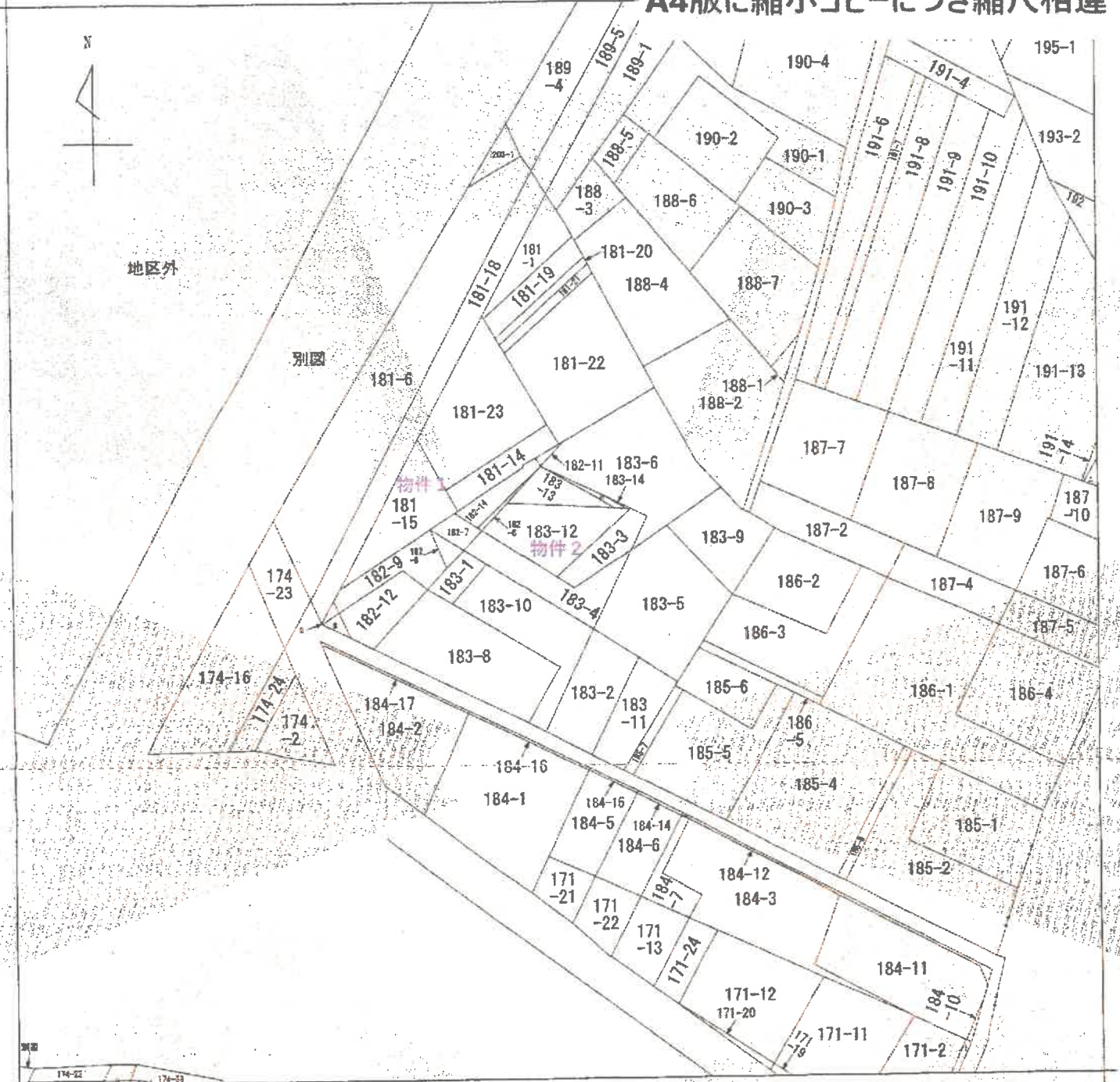
圖細明地換反



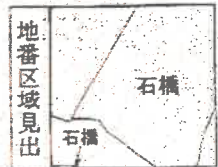
凡 例	
-----	---

1 198-2 2 183-15 3 182-13 4 171-29 5 172-33
 6 182-10 7 191-3 8 184-13 9 172-1 10 172-4

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。



請求部	所在	下野市石橋字東浦				地番	183番12			
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	昭和46年3月20日				備付年月日 (原図)	平成1年10月20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3月9日

東京法務局

(8 枚目)

地図整理番号：M98426

登記官

登記年月日：平成30年5月25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。

(宇都宮地方法律局小山出張所管理)

令和8年3月9日

東京法律局

(9 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地積測量図

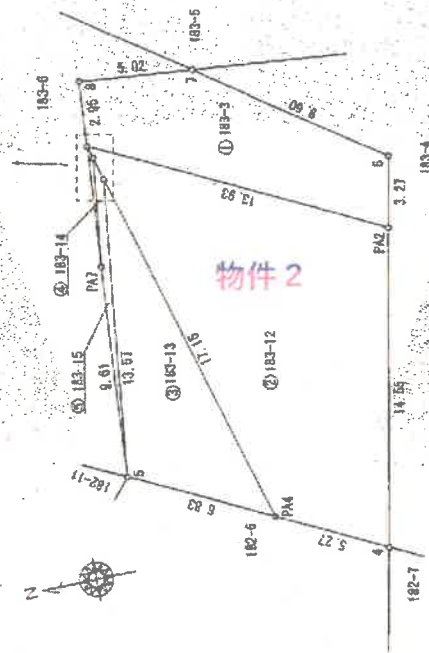
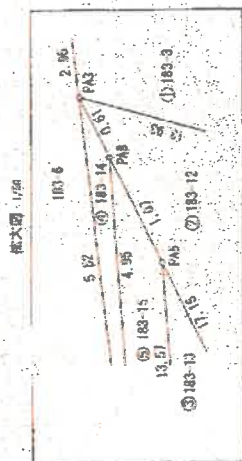
地番

183-3、183-12
元183-15

土地の所在

下野市石橋字東浦

1/2



物件2

境界点	境界線の種類	計算点
○	境界線	計算点

本土地積測量図は、事業施行者が保管している境界確定図および公定座標の基準点に基づき要測して作成したものである事を証明します。

平成30年 5月 15日

小山栃木県市計画部
石橋駅周辺土地区画
施行者 下野市
代表者 下野市長

新区画測量の経緯度	X座標	Y座標
24445	47944.505	24444.015
24446	47944.500	24444.014

測量系	世界測地系 (測法高度2011)
座標系	IX系
縮尺	1:500

作成者

(平成30年 5月 6日作成)

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年5月25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。
(宇都宮地方裁判所小山出張所寄附)
令和8年3月9日 東京法務局

土地所在図
土地積測量図

183-1183-12
183-1183-13

下野市石橋字東浦

2/2

求積表

地番	① 183-12	② 183-13	③ 183-14
NO	NO	NO	NO
PA2	PA2	PA2	PA2
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
PA3	PA3	PA3	PA3
合計	合計	合計	合計
面積	面積	面積	面積
46.91	53.66	0.57	0.50

地番	④ 183-15	⑤ 183-16	⑥ 183-17
NO	NO	NO	NO
PA3	PA3	PA3	PA3
5	5	5	5
PA4	PA4	PA4	PA4
合計	合計	合計	合計
面積	面積	面積	面積
134.48	117.57	3.71	3.24

地番	⑦ 183-18	⑧ 183-19	⑨ 183-20
NO	NO	NO	NO
5	5	5	5
PA4	PA4	PA4	PA4
合計	合計	合計	合計
面積	面積	面積	面積
43.53	43.53	235.854385	206.29

作成者

(平成30年5月6日作成)
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺

申請人

縮尺

登記年月日：平成31年1月23日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(宇都宮地方裁判所 小山出張所 係長)
令和8年3月9日 東京地方法務局

(11 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面 各階平面図

家屋番号	181番14
建物の所在	下野市石橋字東浦181番地14、181番地22、181番地23、182番地6、182番地11、182番地14、183番地5、183番地13、183番地15 (敷地地：小山新水産市計画第11地区13-1番地、13-2番地)

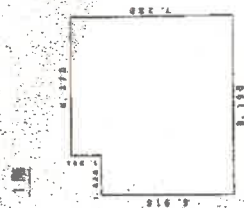


1階

求積表
1.820 × 3.915 = 10.76530
6.370 × 7.280 = 46.37360

計 57.13890

床面積 57.13 m²



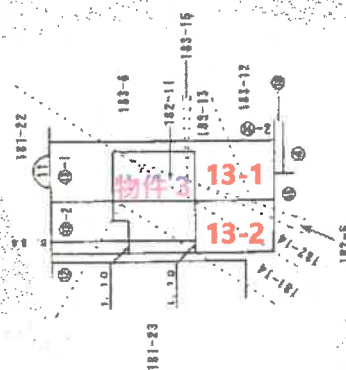
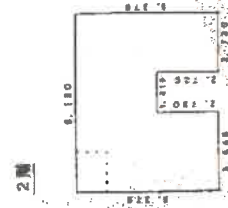
2階

求積表

8.190 × 3.640 = 29.81160
3.640 × 2.730 = 9.93720
2.730 × 2.730 = 7.46290

計 47.21170

床面積 47.20 m²



作成者
土地家屋調査士
(平成31年1月16日付)

(栃木県土地家屋調査士会 発行)

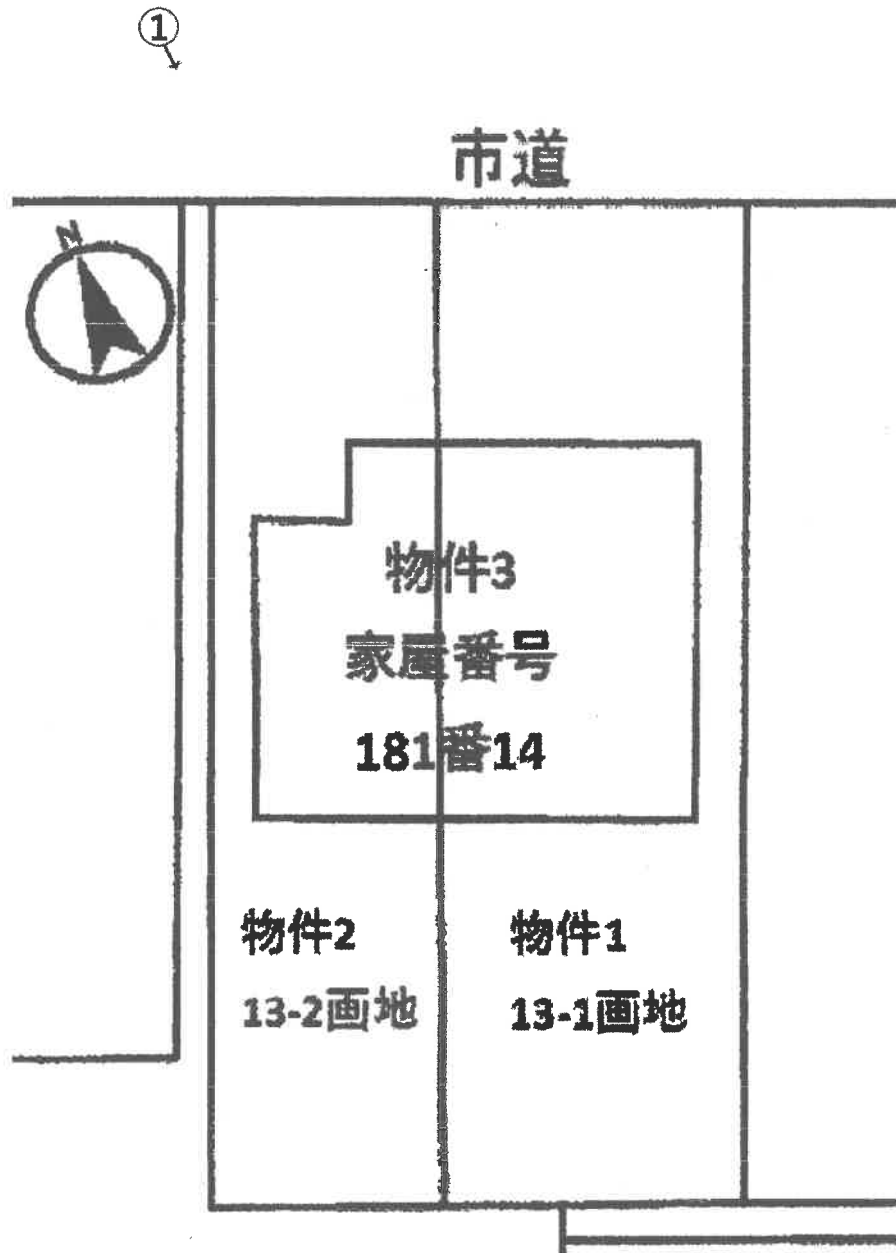
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

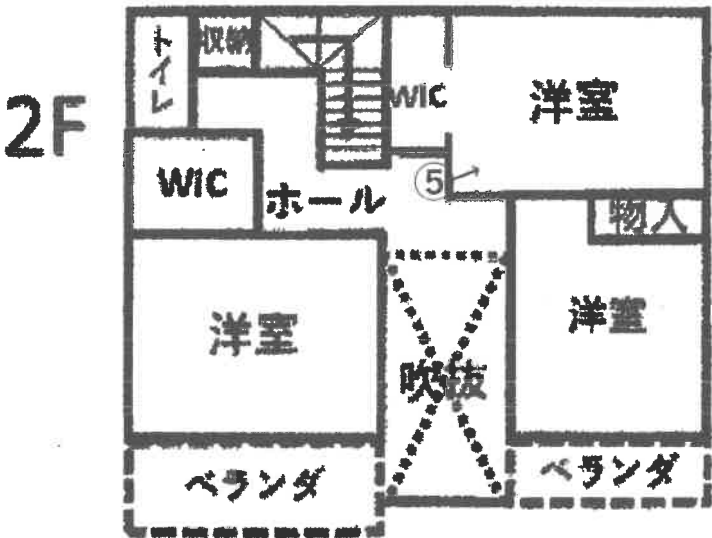
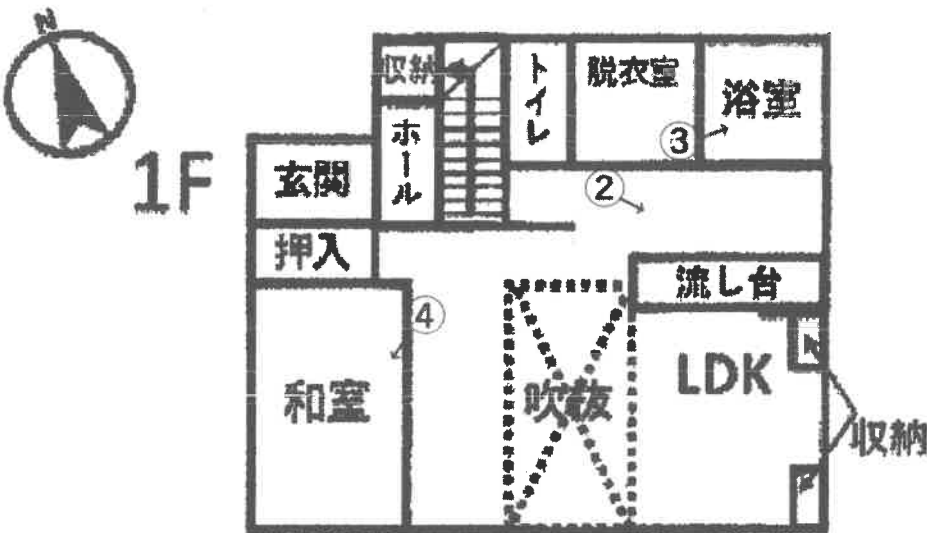
※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



←○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

※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。



←○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（和室）



写真5（2階北東側洋室）



令和 8年（ケ）第 41号
令和 8年 4月 1日 受 命
令和 8年 5月21日 現地調査
令和 8年 5月21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 15,859,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,693,000円
物件2（土地）	金 1,504,000円
物件3（建物）	金 12,662,000円

1. 一括価格は、物件1、物件2及び物件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及び物件2の土地の内訳価格は物件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 地目 地積	在番 目積 下野市石橋字東浦 181番15 宅地 134.35m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	在番 目積 下野市石橋字東浦 183番12 宅地 117.57m ²	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 下野市石橋字東浦181番地14、 181番地22、181番地23、182 番地6、182番地11、182番地1 4、183番地6、183番地13、18 3番地15（仮換地小山栃木都 市計画事業石橋駅周辺土地区 画整理事業11街区13-1画地、 13-2画地） 181番14 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 57.13m ² 2階 47.20m ²	登記簿とほぼ同じ
特記事項			
物件1及び物件2はそれぞれ小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業により11街区13-1画地（仮換地数量107m ² ）、11街区13-2画地（同95m ² ）の仮換地指定を受けている。当該仮換地に基づき評価を行う。			

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	J R 宇都宮線「石橋」駅の南方、約350m（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、土地区画整理事業施工中（石橋駅周辺土地区画整理事業）の中規模戸建住宅を主体とする住宅地域である。当地域は、石橋駅の徒歩圏内に位置し交通接近性に恵まれているため底堅い需要が認められる。今後については、土地区画整理事業の進捗に伴い住宅地域としての熟成度はさらに高まるものと思料する。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 202.00m ² （仮換地数量） 間口 : 約10m 奥行 : 約20m（間口奥行は仮換地明細図に基づく） 形状 : 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	北約6m舗装市道（2320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3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：なし 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	・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3）

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30年12月20日新築 約7年 約18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57.13㎡ 2階47.20㎡ 計 104.33㎡
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, 2 (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	47,600	1.00	107.00	0.95	4,839,000
2	47,600	1.00	95.00	0.95	4,296,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 下野-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/100 = 47,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：仮換地の地積。

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3 (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
3	180,000	104.33	0.72	13,521,000

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7年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約18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18年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.72

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	4,839,000	0.50	法定地上権	2,420,000
2	4,296,000	0.50	法定地上権	2,148,000

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	4,839,000	-2,420,000		1.00	0.70	1,693,000
2	4,296,000	-2,148,000		1.00	0.70	1,504,000
3	13,521,000	+4,568,000	1.00	1.00	0.70	12,662,000
一括価格（合計）						15,859,000

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 下野-7

所 在：下野市石橋字横塚869番3

地 目：宅地

価 格：47,400円／㎡

位 置：石橋駅 810m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：286㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西7m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 従前宅地位置図写
- 3 仮換地明細図写
- 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

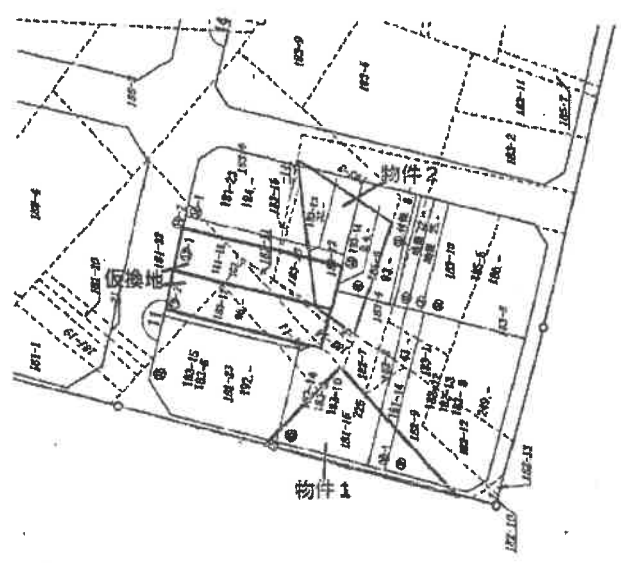


従前宅地位置図

S=1:500



従前宅地位置図写



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

凡	例
境界線	
道路	

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

仮換地明細図写(11 街区 13-1 画地)

小山栃木都市計画事業石橋駅周辺土地区画整理事業

物 件 1

S=1 : 500

仮換地明細図



凡 例
100 300
100 300
100 300

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

仮換地明細図写(11街区13-2画地)

物件 2

006 : 1-S

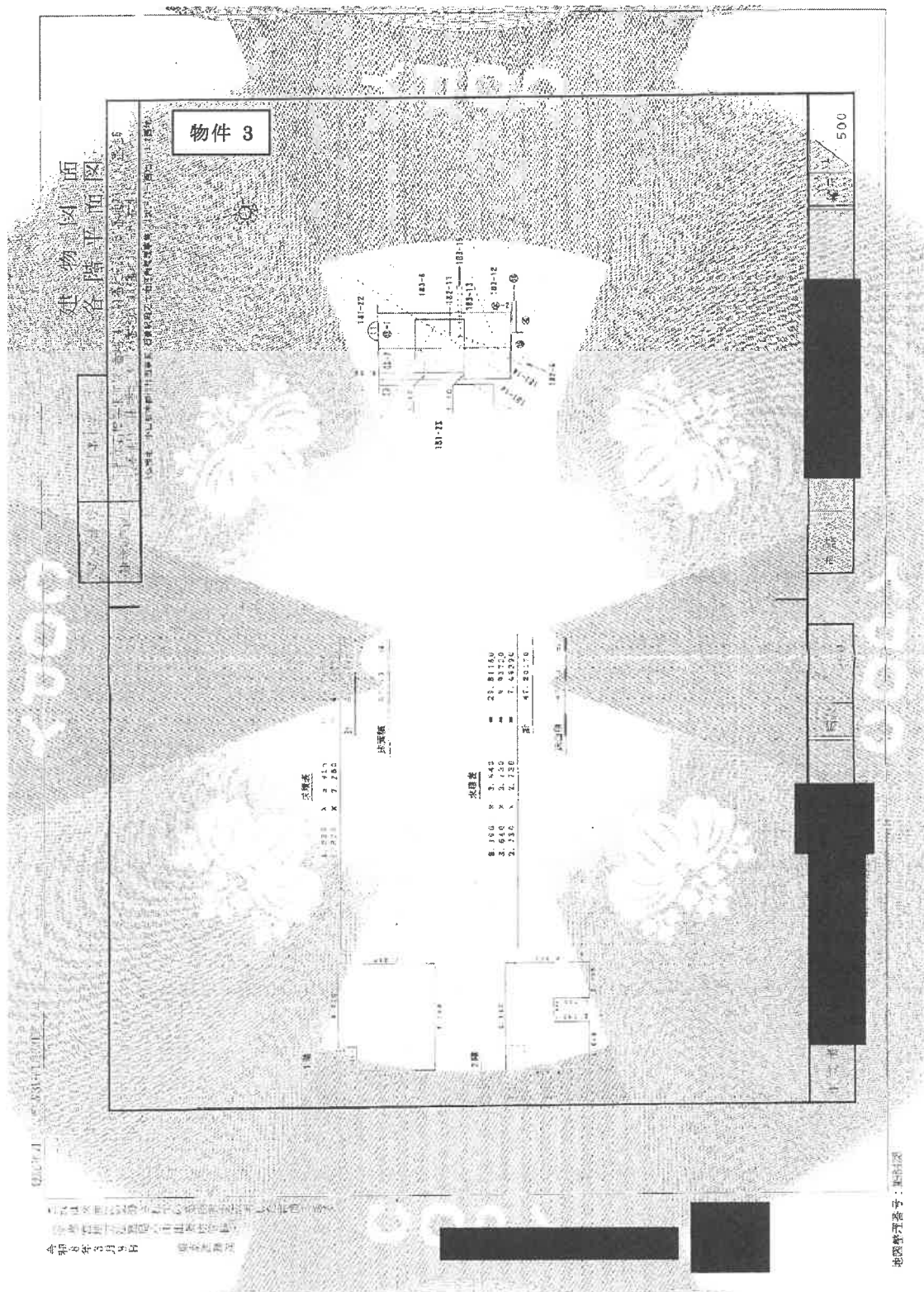
圖細明地換反



凡例	凡例 100 300 100 300
----	--------------------------------

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面・各階平面図写

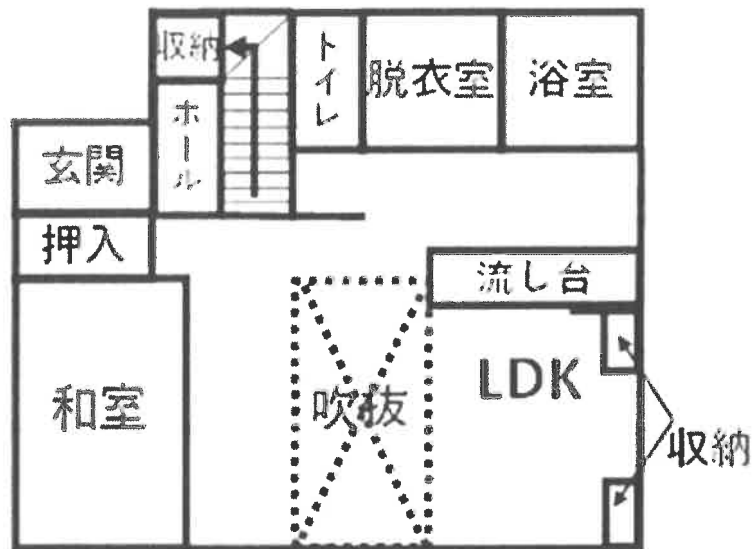


A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

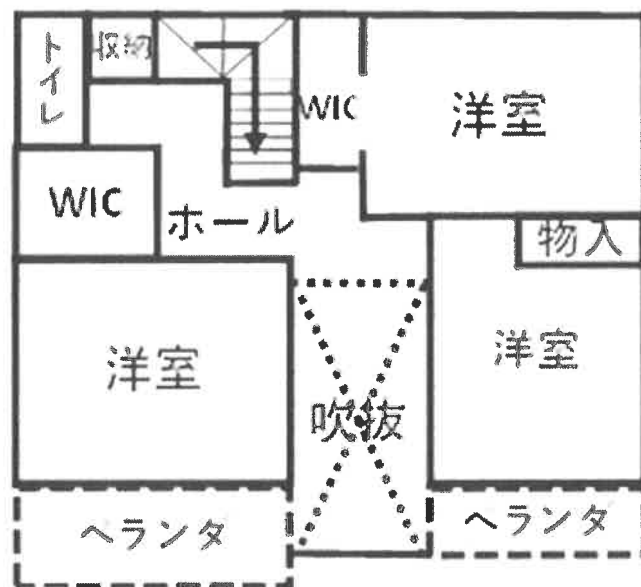
建 物 間 取 図



1F

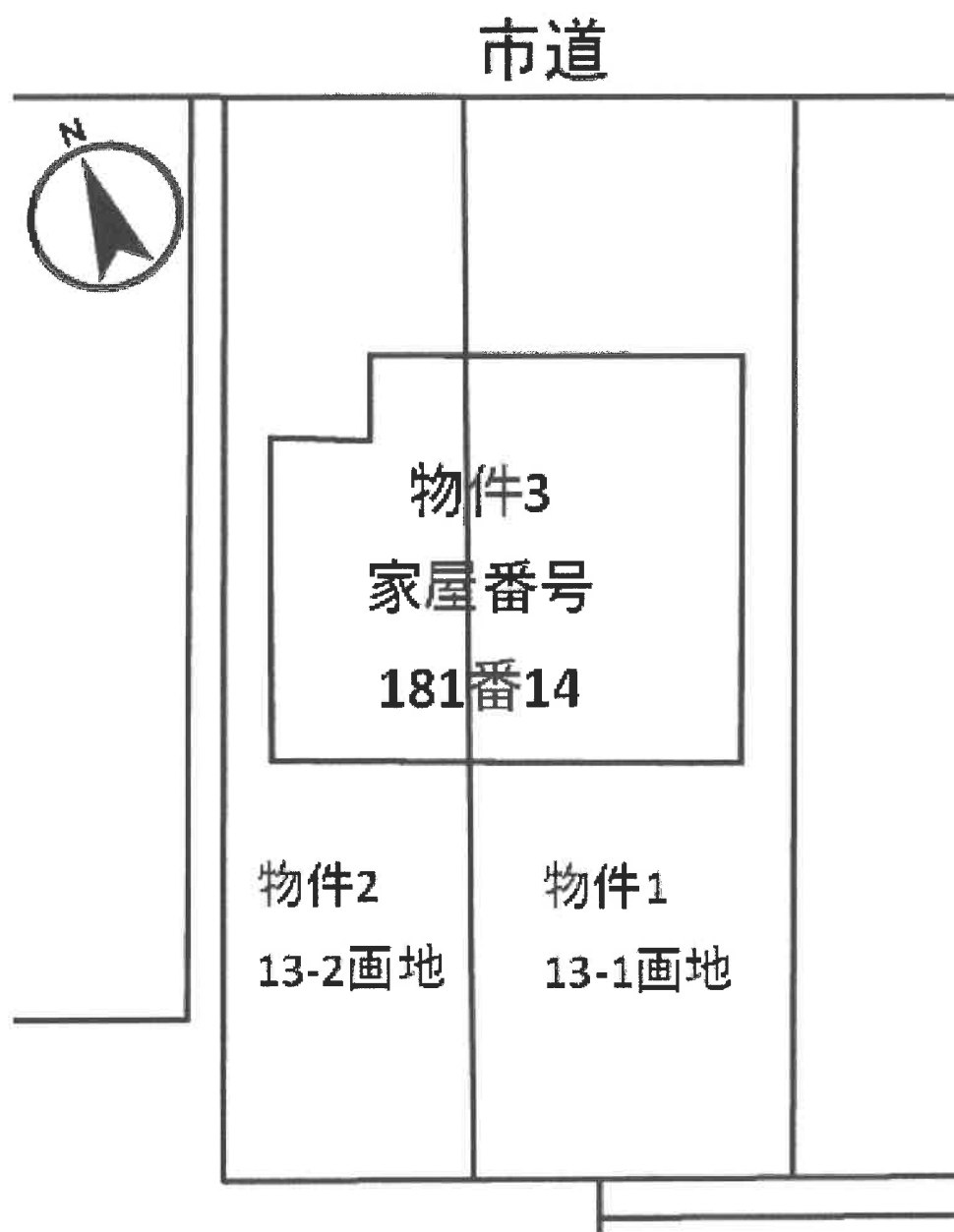


2F



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。