

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	15,530,000 12,424,000	一括	3,106,000	181,682	46,776
1	8,646,000				
2	1,322,000				
3	5,562,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 小山市城東四丁目 |
| | 地 番 | 4 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 1. 7 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 小山市城東四丁目 4 3 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 4 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 5 8 平方メートル
2 階 5 5. 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 7. 8 平方メートル
2 階 約 5 5. 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 小山市城東四丁目 4 3 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 4 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 2. 1 2 平方メートル
2 階 1 0 2. 0 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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2, 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

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 小山市城東四丁目
 地 番 434番2
 地 目 宅地
 地 積 591.73平方メートル

- 2 所 在 小山市城東四丁目434番地2
 家屋 番号 434番2の1
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 55.58平方メートル
 2階 55.31平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約57.8平方メートル
 2階 約55.7平方メートル

- 3 所 在 小山市城東四丁目434番地2
 家屋 番号 434番2の2
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 352.12平方メートル
 2階 102.08平方メートル

令和 7年(ケ)第 136号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 4月 28日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 深 谷 昌 司

(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 小山市城東四丁目
 地 番 434番2
 地 目 宅地
 地 積 591.73平方メートル

- 2 所 在 小山市城東四丁目434番地2
 家屋 番号 434番2の1
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 55.58平方メートル
 2階 55.31平方メートル

- 3 所 在 小山市城東四丁目434番地2
 家屋 番号 434番2の2
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 352.12平方メートル
 2階 102.08平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市城東4丁目1番27号		
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, 3		
種類、構造及び床面積の概略	（物件3） ☒ 公簿上の記載とほぼ同一である （物件2） ☒ 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：1階 約57.8㎡ 2階 約55.7㎡		
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 上記の者が空家状態で管理、占有している ☐ 「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 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

その他の事項

■東側道路は市道23号線(幅員12m)、西側道路は市道2341号線(幅員5m)である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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A	私は本件不動産の所有者であり、債務者有限会社清水パン店の代表者です。 物件2は私たち家族の居宅や債務者の事務所、従業員寮等として使用していました。 物件3は1階を債務者のパン等の工場として使用し、学校給食や工場の社員食堂等のためにパンやご飯を製造し、卸していました。また、2階は家族の居宅としても使用していました。 現在は債務者は営業を行っておらず、物件2、3に居住する者もなく、空家状態となっています。 建物管理等のために、ときどき、来ています。 物件3の1階の工場の機械等は、業者に順次、引き取ってもらっています。パン焼き窯が一部残っていますが、大きくて重いことや、アスベストが利用されているため、分解して持っていくということです。最終的に、機械類は全て無くなる予定です。 一部、増築したり、改築したところがあります。 両親の介護のため物件2にエレベータを設置しました。 物件3北側の2階に上がる外階段は傷みが進んでいるので危険です。

(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

- 物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。
- 債務者有限会社清水パン店は現在は、工場として稼働しておらず、営業を行っていない。また、物件3の1階の工場部分には債務者の機械等が存在するものの撤去途中である。

このことから、物件2、3には以前は債務者の独立した占有部分があったが、現在は独立した占有部分はなく、債務者の占有は占有補助者としての占有に止まると判断した。

よって、物件2、3は所有者Aが占有していると認めた。

(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 1月13日 (火) 13:35-13:55	小山市役所	税務課 地番図、間取図調査 道路課 接面道路調査
8年 1月13日 (火) 15:40-15:50	宇都宮地方法務局小山出張所	地積測量図、近接地登記事項調査
8年 1月13日 (火) 16:35-17:30	物件所在地	物件確認、建物内検分、外観写真撮影、所有者と面談
8年 2月12日 (木) 13:30-15:50	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、所有者から事情聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

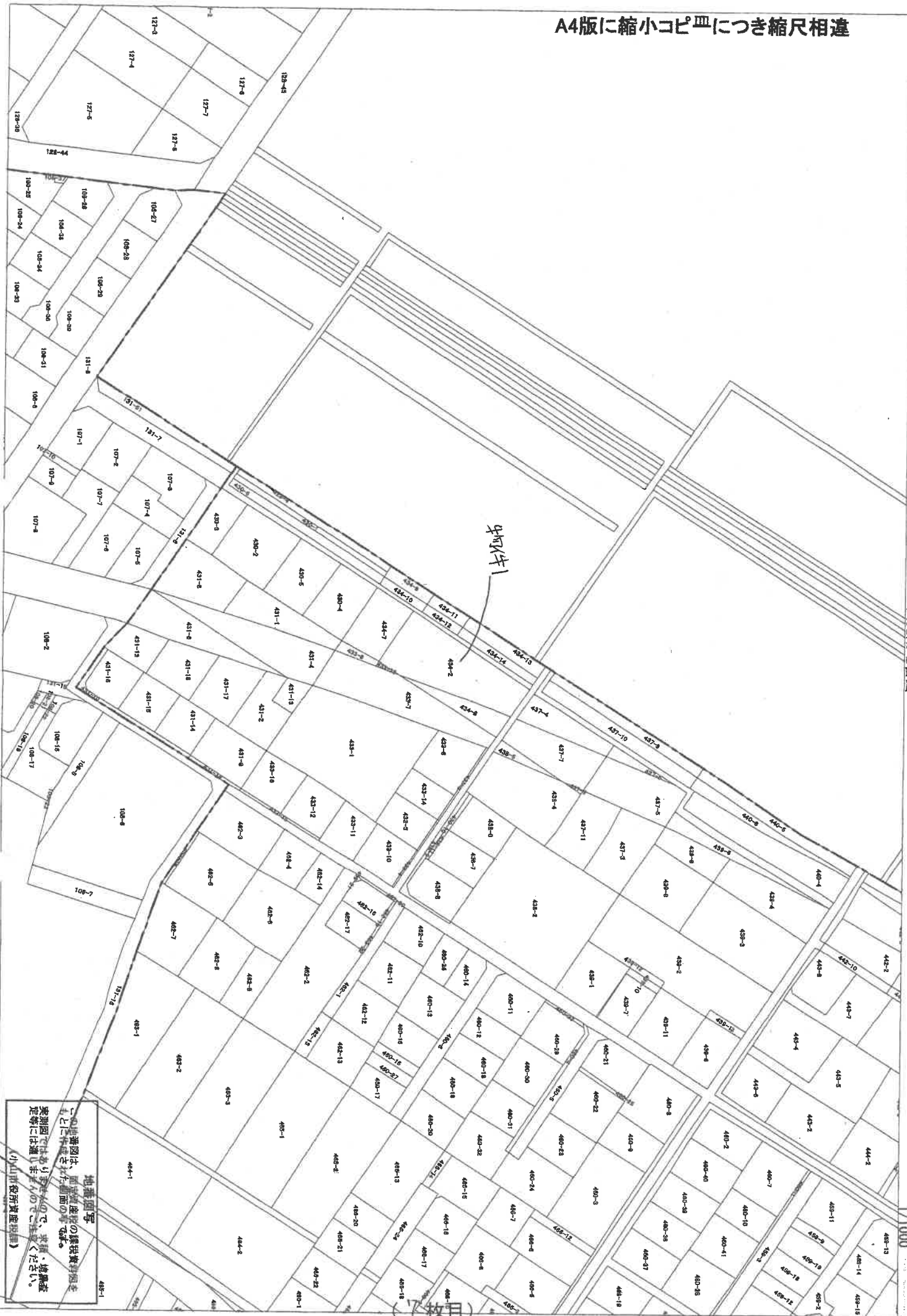
(特記事項)

- ☐ 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

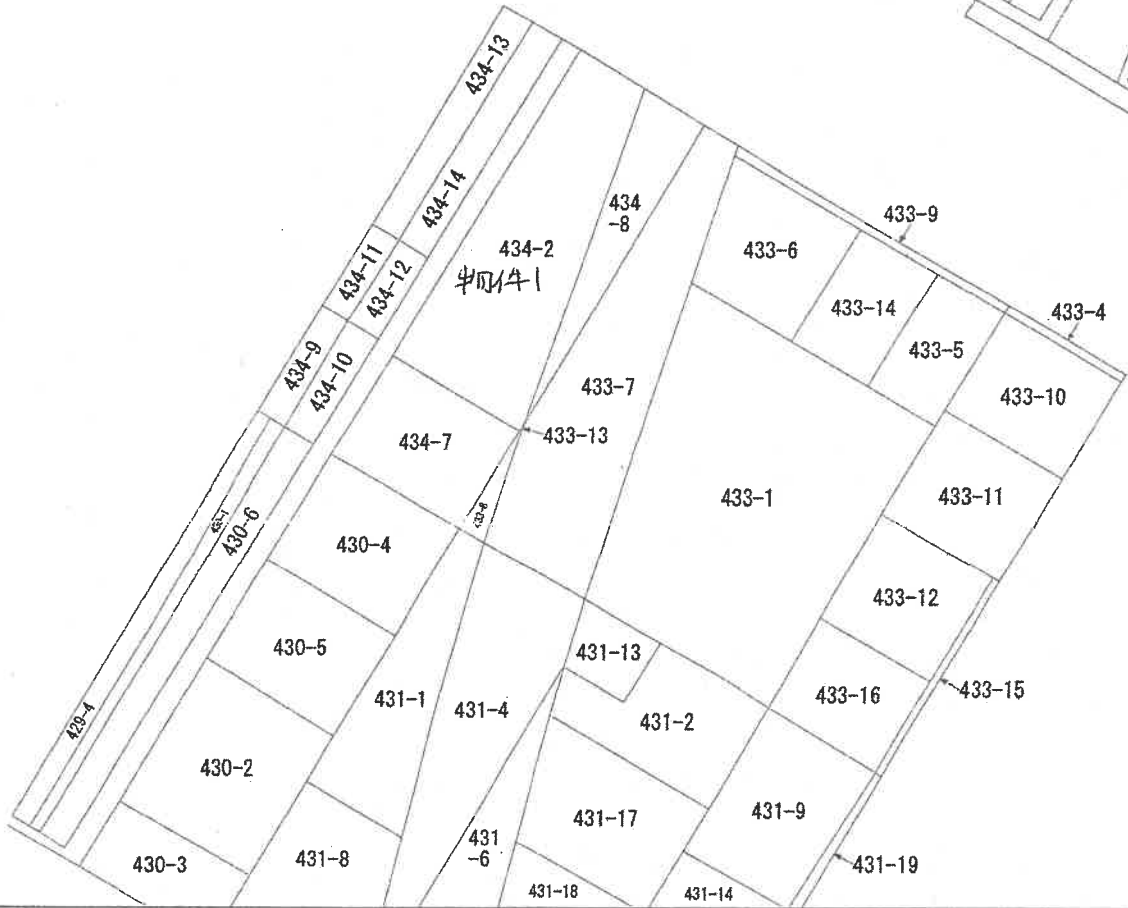
400-11



地番図号

この地番図は、国土交通省の地籍調査図を
もとに作成されたもので、正確な位置関係
を定めたものではありませんので、ご留意ください。
(川崎市役所資産部)

発行日：令和8年1月13日



城東4丁目

請 求 部	所 在	小山市城東四丁目				地 番	434番2		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 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)	平成4年1月14日			補 事 記 項	

令和7年11月4日
宇都宮地方法務局小山出張所
登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和53年4月20日

令和7年11月4日
宇都宮地方法務局小田出張所
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。
登記官

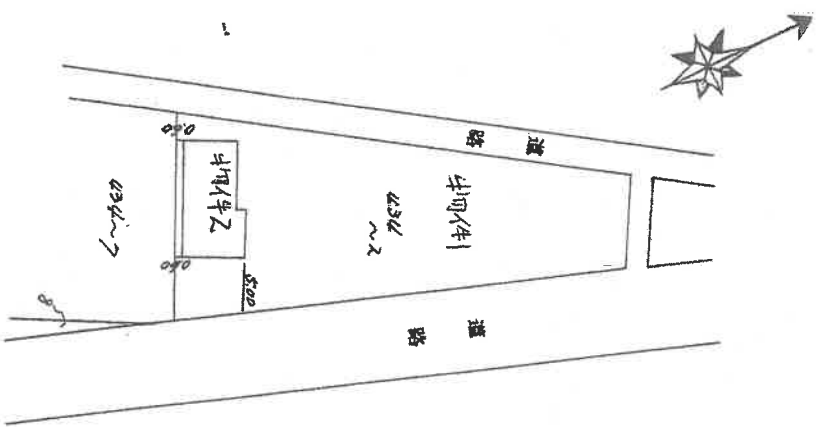
1113343
各階平面図

家屋番号	4344~2~ス	建築物階平面図
建築物の所在	小田市 地籍第14号第14号第14号 4344~2~ス	



$5.45 \times 10.90 = 59.4450$
 $0.90 \times 0.90 = 0.81$
計. 55.31 m²

$5.45 \times 4.85 = 26.3425$
 $0.36 \times 4.85 = 1.7460$
計. 55.5990 m²

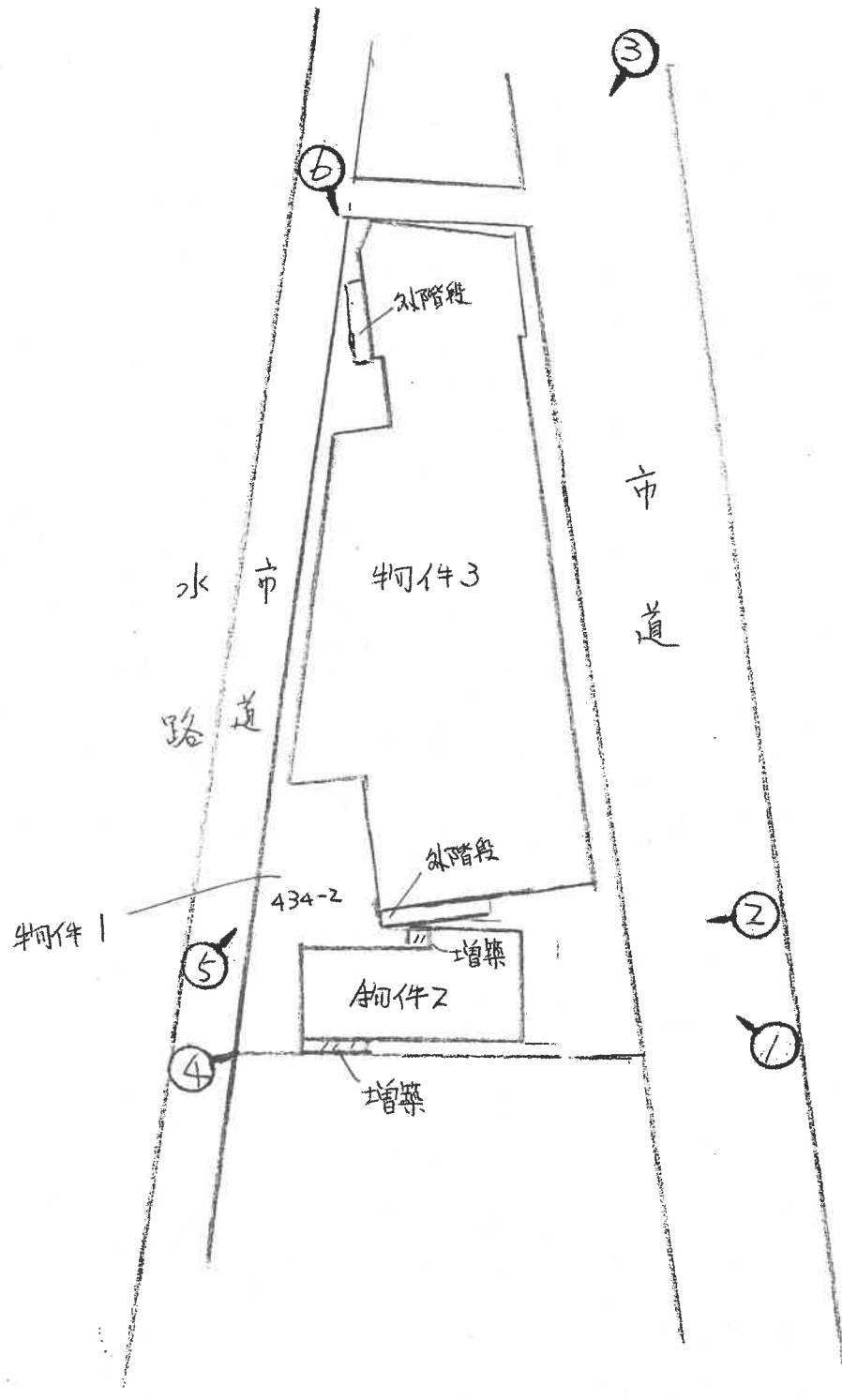


昭和53年4月20日登記

(全図約)

請求番号：20-3

土地建物位置関係図

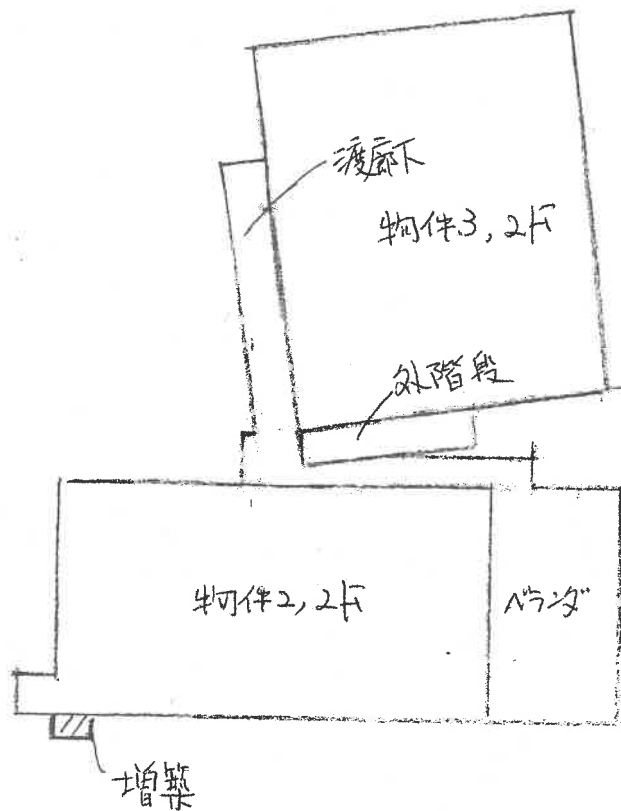


※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

(// 枚目)

物件2の2階と物件3南側2階位置図



※ 写真は凡の写真撮影位置、方向を示す

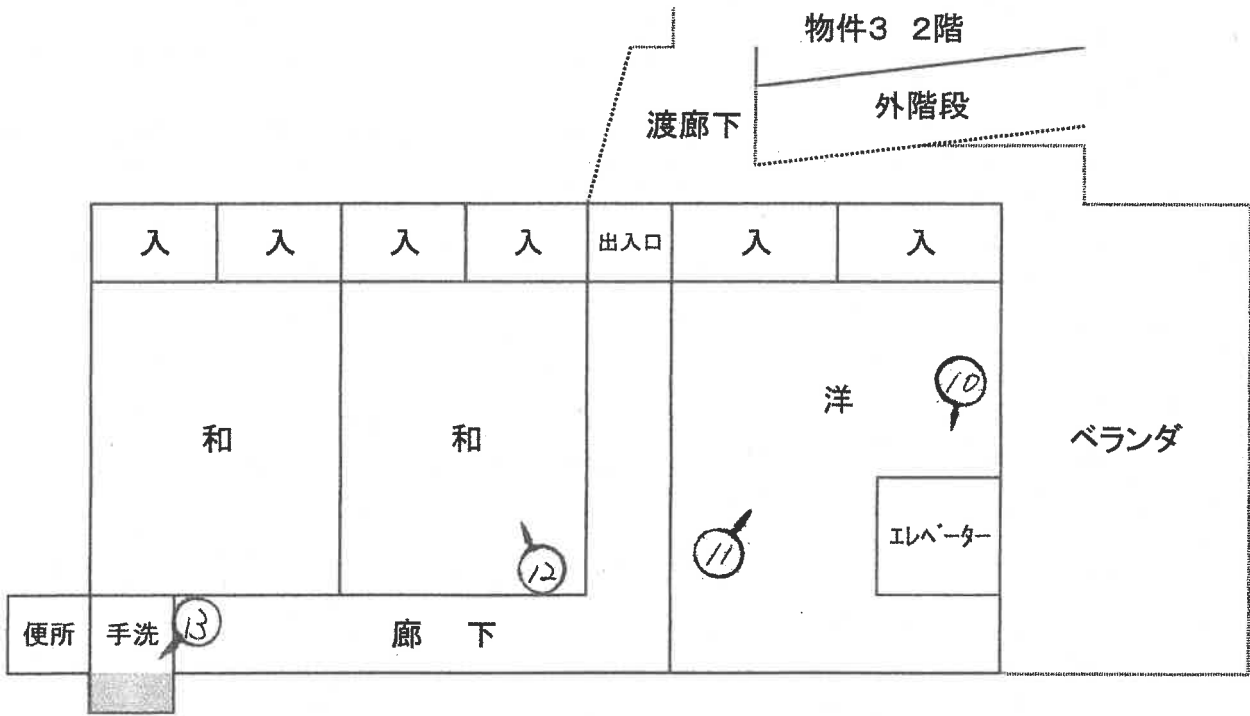
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間 取 図（物件2）

1階



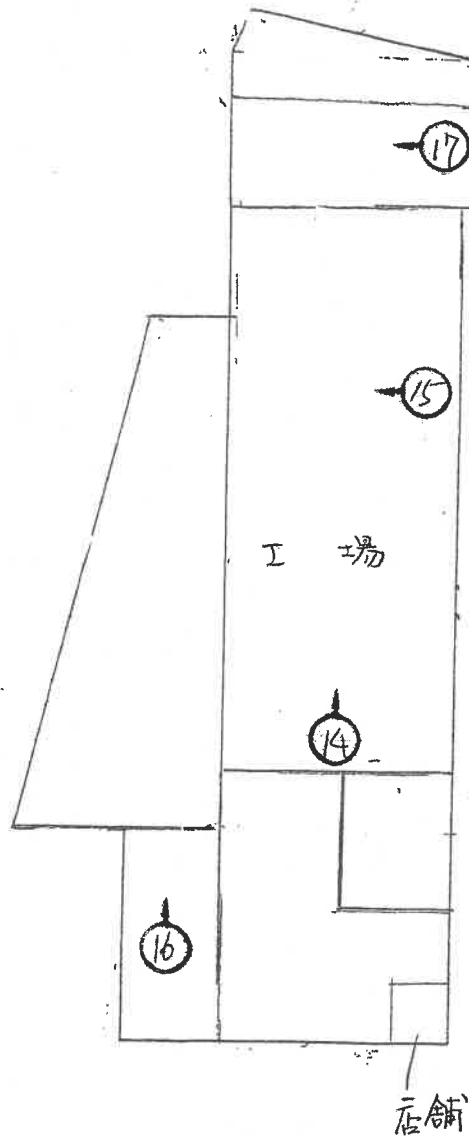
2階



増築部分

※ ゐは大凡の写真撮影位置、方向を示す
※ 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。

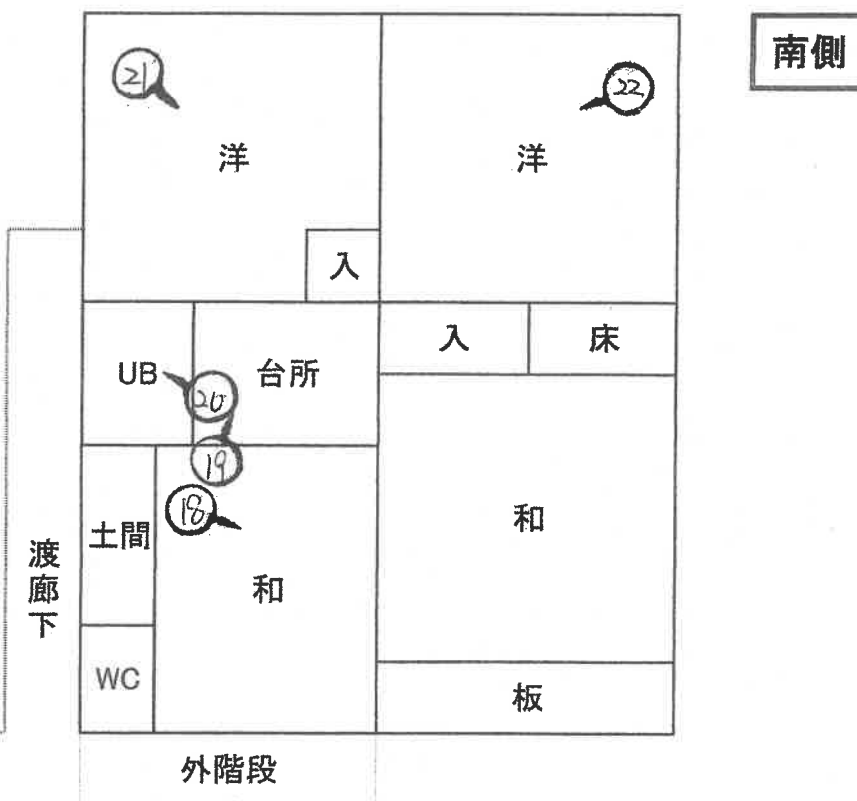
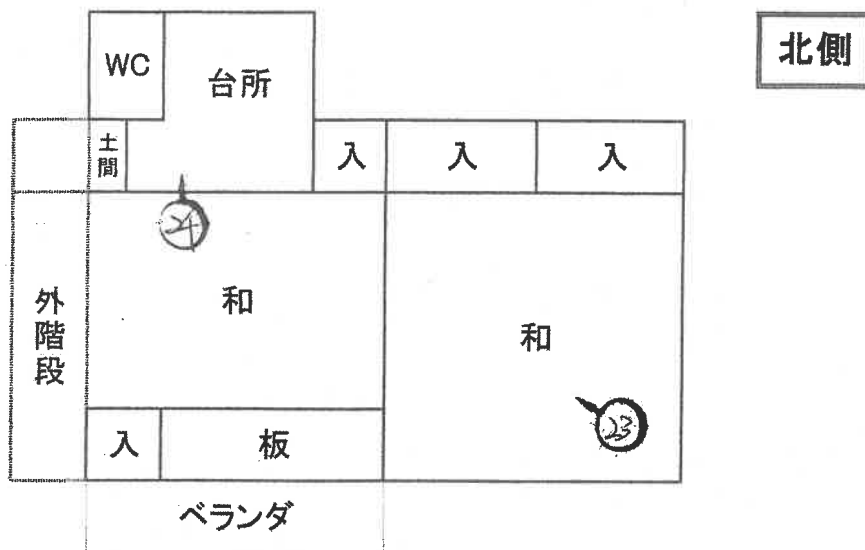
間 取 図 (物件3・1階)



※ ①は凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。

間 取 図 (物件3・2階)



物件2・2階

ベランダ

※ みは凡の写真撮影位置、方向を示す

※ 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。





4

物件 2
2 階増築部分

1 階増築部分



5

物件 3



6

物件 3



7



8



9

(/ 8 枚目)



1 0



1 1



1 2

(19 枚目)



1 3



1 4



1 5

(20 枚目)



16



17



18

(2 / 枚目)



19



20



21

(22 枚目)



2 2



2 3



2 4

(23 枚目)

令和 7年（ケ）第 136号
令和 7年12月 2日 受 命
令和 8年 2月12日 現地調査
令和 8年 6月 5日 評 価
令和 8年 6月 8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
富 田 晃 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,646,000円
物件2（建物）	金 1,322,000円
物件3（建物）	金 5,562,000円

- ① 一括価格は、物件1、2、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の土地価格は物件2、3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該敷地利用権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、法定の手続き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き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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	小山市城東四丁目 4 3 4 番 2 宅地 591.73m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市城東四丁目 4 3 4 番地 2 4 3 4 番 2 の 1 事務所・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 55.58m ² 2階 55.31m ² 延床面積 110.89m ²	同左 1階 約57.80m ² 2階 約55.70m ² 延床面積 約113.50m ²
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市城東四丁目 4 3 4 番地 2 4 3 4 番 2 の 2 工場・居宅 鉄骨・木造陸屋根・スレート 葺 2 階建 1階 352.12m ² 2階 102.08m ² 延床面積 454.20m ²	同左

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」駅北東方直線距離約1300m おーバス城東中久喜線「城東5丁目」停留所北方直線距離約120m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、小山駅の北東方の一般住宅、店舗、事業所、共同住宅、工場等が混在する地域である。 当該近隣は、富士通小山工場東方に位置し、一般住宅や店舗、事業所、共同住宅が建てられている地域で、近くには、トーメイダイヤ、東京鋼鐵、日東電気などの工場が存在する地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1-イ, 1-ロ 地積 : 約591.73㎡ 規模 : 標準的規模より大きい 間口 : 約41.4m 奥行 : 約16.8m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	東約12.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 西約5.0m舗装市道(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及び物件3の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり ((注) のとおり) 都市ガス: なし 下水道: あり ((注) のとおり) (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	・土壌汚染: 土地の登記簿謄本で、過去の所有者などについて調査し、さらに地元精通者への聴取なども行った結果、本件土地について、有害物質使用特定施設などの、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	・間口、奥行については、公図によった。 ・物件１の土地は、物件２の建物の敷地となっている部分（物件１－イ）と、物件３の建物の敷地となっている部分（物件１－ロ）があるため、評価においては、建物図面・平面図などを基に、対象物件に占める各建物の１階部分の建築面積により按分して、それぞれの土地部分に分けて、評価を行うものとした。 ・上水道は、西側市道に、50mm P P 管の本管が入っており、北方の物件３の建物は、20mmで取り出しており、13mmのメーターが付いている。南方の物件２の建物は、25mmで取り出しており、25mmのメーターが付いている。 ・下水道は、西側市道に、200mmの陶管の本管が入っており、そこから、敷地内に引き込みをしているが、北方の建物及び南方の建物は、共に、接続はしていないとのことである。 合併浄化槽を使用しているものと思われる。 ・下水道の受益者負担金は支払しているとのことである。 ・都市ガスはなく、L P ガスを使用している。 ・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	物件2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和39年10月 1日新築 経過年数 62年 建築年月日(登記記載) 昭和48年 4月10日増築 経過年数 53年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング タイル その他 内 壁 ビニールクロス 合板 ボード その他 天 井 ビニールクロス 合板 ボード その他 床 フローリング 畳 その他 設 備 階段 他
床面積（現況）	1階約 57.80㎡ 2階約 55.70㎡ 計 約113.50㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 事務所・居宅
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	・所有者の家族の居宅や有限会社清水パン店の事務所、社員寮等として使用していた。 ・親族の介護のために、エレベーターを設置している。 ・現在は、居住者はおらず、管理のために、所有者がときどき来ているとのことである。 ・全部事項証明書と比較して、1階の和室の一部と、2階のトイレの一部を増築している。 ・当初の建築から、約60年以上経過しており、経年相当の減価がみられる。

(物件3)

区 分	物件3	
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 昭和39年10月 1日新築 62年 建築年月日(登記記載) 経過年数 昭和44年 4月 1日増築 57年 建築年月日(登記記載) 経過年数 昭和52年10月 1日変更、増築 49年	
仕 様	構造 鉄骨・木造陸屋根・スレート葺2階建 屋根 陸屋根・スレート葺 外壁 サイディング タイル その他 内壁 ビニールクロス 合板 ボード その他 天井 ビニールクロス 合板 ボード その他 床 フローリング 畳 その他 設備 階段 他	
床面積(現況)	1階352.12㎡ 2階102.08㎡ 計 454.20㎡	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 工場・居宅	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	有限会社清水パン店の工場として利用されていたが、現在、工場は稼働しておらず、所有者が空き家の状態で占有している。	

特 記 事 項	・ 1 階は有限会社清水パン店の工場として使用し、学校給食や工場の社員食堂などに、パン等を販売していた。 2 階部分は、北側と南側にそれぞれあり、家族の居宅等として使用していた。 ・所有者によると、1 階の工場に機械などが残っているが、業者などに順次、引き取りしてもらっており、パン焼き窯も分解して持っていくとのことで、最終的には、機械などはすべて処分する予定とのことである。 ・北側の 2 階に上がる外階段は、相当傷んでおり、使用するのは危険であるとのことである。 ・当初の建築から、約60年以上経過しており、経年相当の減価がみられる。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1-イ	60,400	0.90	83.44	0.80	1.00	3,629,000
1-ロ	60,400	0.90	508.29	0.80	1.00	22,105,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小山-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/130 = 60,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率3.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：30%補正

イ 個別格差：物件1-イ 環境条件(大工場に近接▲5) 画地条件(規模▲5 形状▲5 二方路+5)

物件1-ロ 環境条件(大工場に近接▲5) 画地条件(規模▲5 形状▲5 二方路+5)

ウ 地積：敷地利用権の及ぶ範囲

エ 建付減価：物件1-イ 0.80 物件1-ロ 0.80

オ 市場性修正：物件1-イ 1.00 物件1-ロ 1.00

② 物件2, 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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	160,000	113.50	0.05	1.00	908,000

ア 再調達原価：160,000円/㎡

イ 現況延床面積：113.50㎡

ウ 現 価 率

建物の現況、構造、経過年数、市場性等を考慮して、現価率を 5%と判定した。

エ 市場性修正：1.00

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	120,000	454.20	0.02	1.00	1,090,000

ア 再調達原価 : 120,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 454.20㎡

ウ 現 価 率

建物の現況、構造、経過年数、市場性等を考慮して、現価率を 2%と判定した。

エ 市場性修正 : 1.00

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

物件 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=ウ
1-イ	3,629,000	0.40	法定地上権	1,452,000
1-ロ	22,105,000	0.40	法定地上権	8,842,000

法定地上権不成立の場合には、場所的価値10%を考慮する。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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-イ	3,629,000	-1,452,000		0.80	0.70	1,219,000
1-ロ	22,105,000	-8,842,000		0.80	0.70	7,427,000
2	908,000	+1,452,000	1.00	0.80	0.70	1,322,000
3	1,090,000	+8,842,000	1.00	0.80	0.70	5,562,000
一括価格（合計）						15,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-イ 0.80 物件1-ロ 0.80 物件2 0.80 物件3 0.80
一部事業用物件の市場性▲20

オ 競売市場修正：物件1-イ 0.70 物件1-ロ 0.70 物件2 0.70 物件3 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 小山-5

所 在：小山市城東3丁目126番13外
「城東3-26-21」
地 目：宅地
価 格：77,500円／㎡（対前年変動率 3.20%）
位 置：小山 1800m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：251㎡
供給処理施設：水道 下水道 ガス
接 面 街 路：南西 6m 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：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

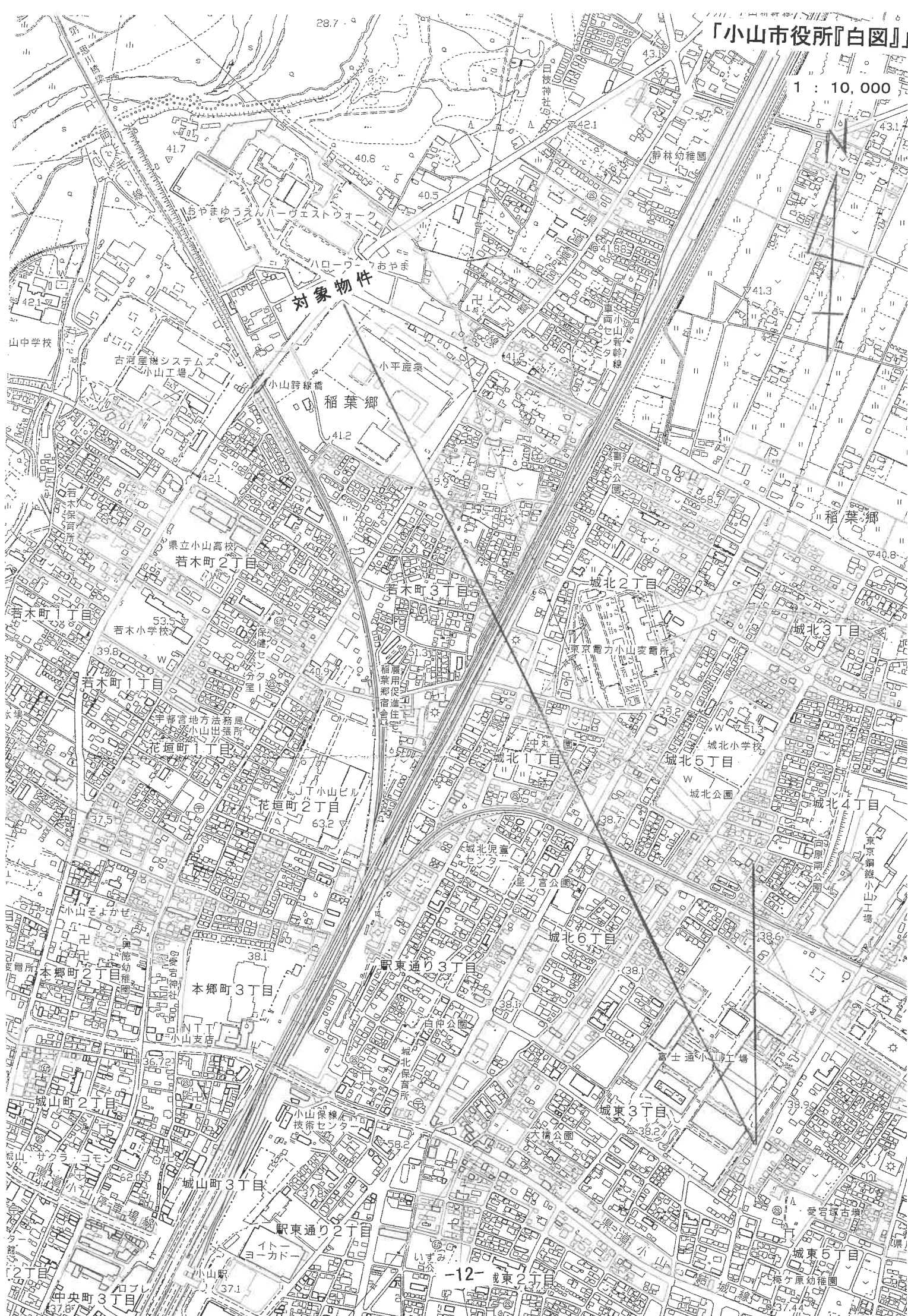
第7 附属資料

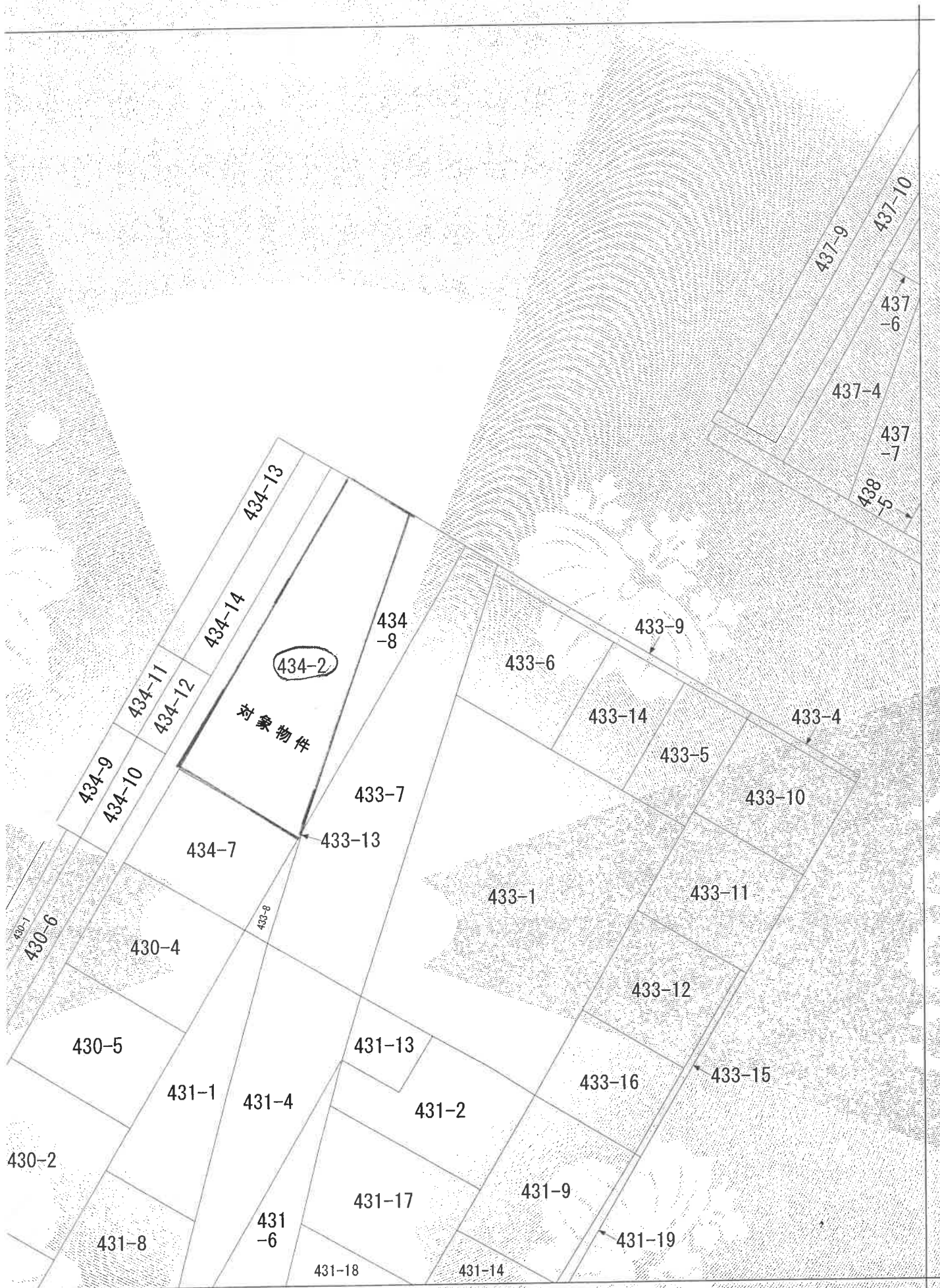
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 物件2の2階と物件3南側2階位置図
- 6 建物間取図

以 上

「小山市役所『白図』」

1 : 10,000





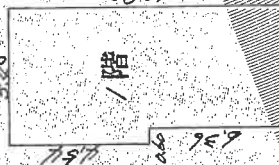
1113343

各階平面図

建物平面図

家屋番号 4344~2~2

建物の所在 山形県大曲市大字大曲 4344~2



物件2

昭和53年4月20日登記

(車庫)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

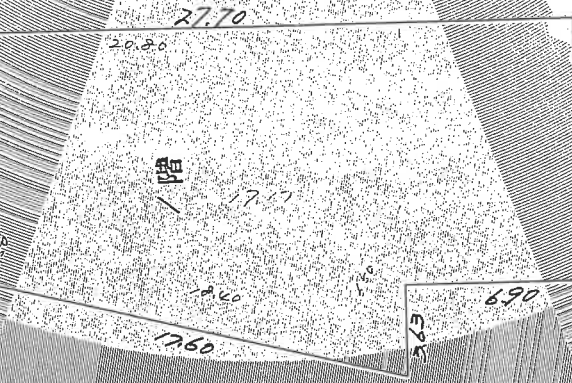
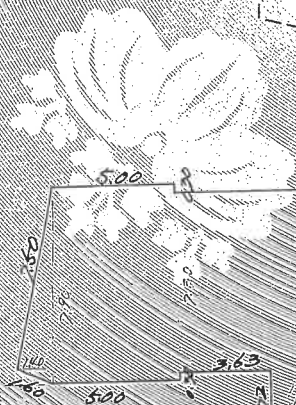
建物平面図

家屋番号 2344-2

建物の所在 小山市大字若 2344-2

$$1350 \times 27.70 = 37492.5$$

$$4550 \times 17.60 = 80080$$

$$\text{計 } 117572.5 \text{ m}^2$$


$$7.27 \times 9.00 = 65.43 \text{ m}^2$$

$$7.90 \times 12.00 \div 2 = 47.40$$

$$7.90 \times 5.00 = 39.50$$

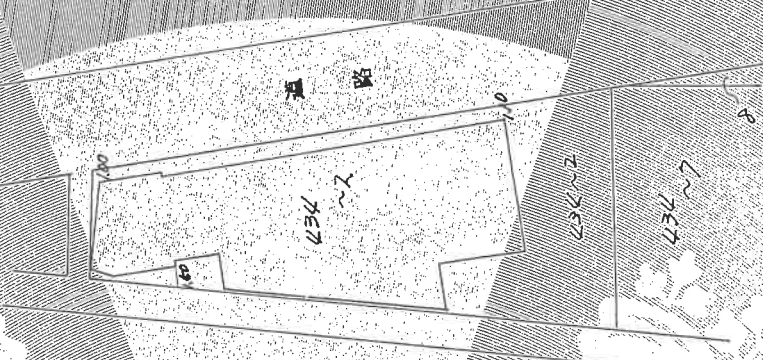
$$20.80 \times 7.30 = 151.84$$

$$13.40 \times (2.50) \div 2 = 82.80$$

$$6.90 \times 10.60 = 72.95$$

$$\text{計 } 362.12 \text{ m}^2$$

物件3



昭和53年 4月 20日 登記

申請人

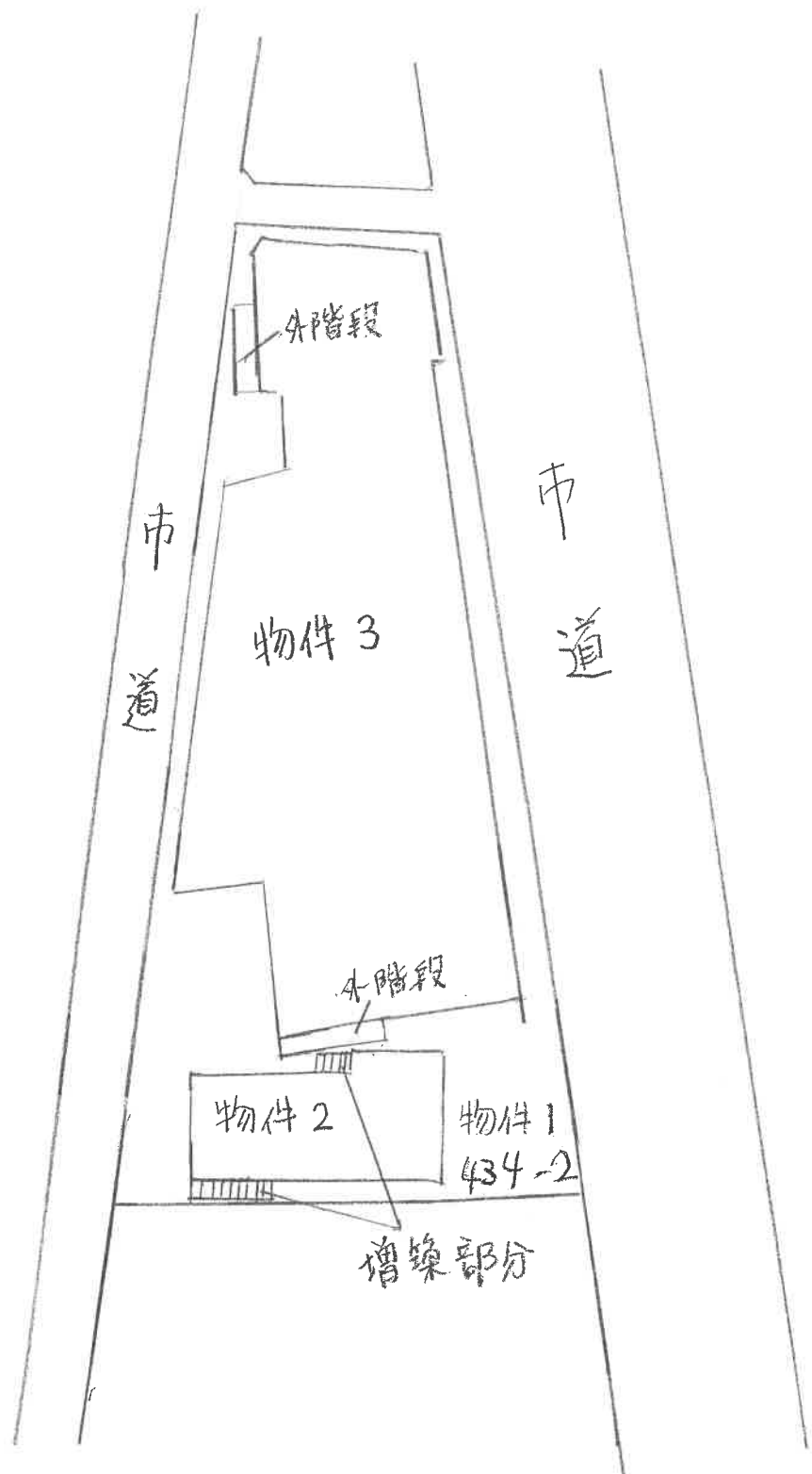
縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

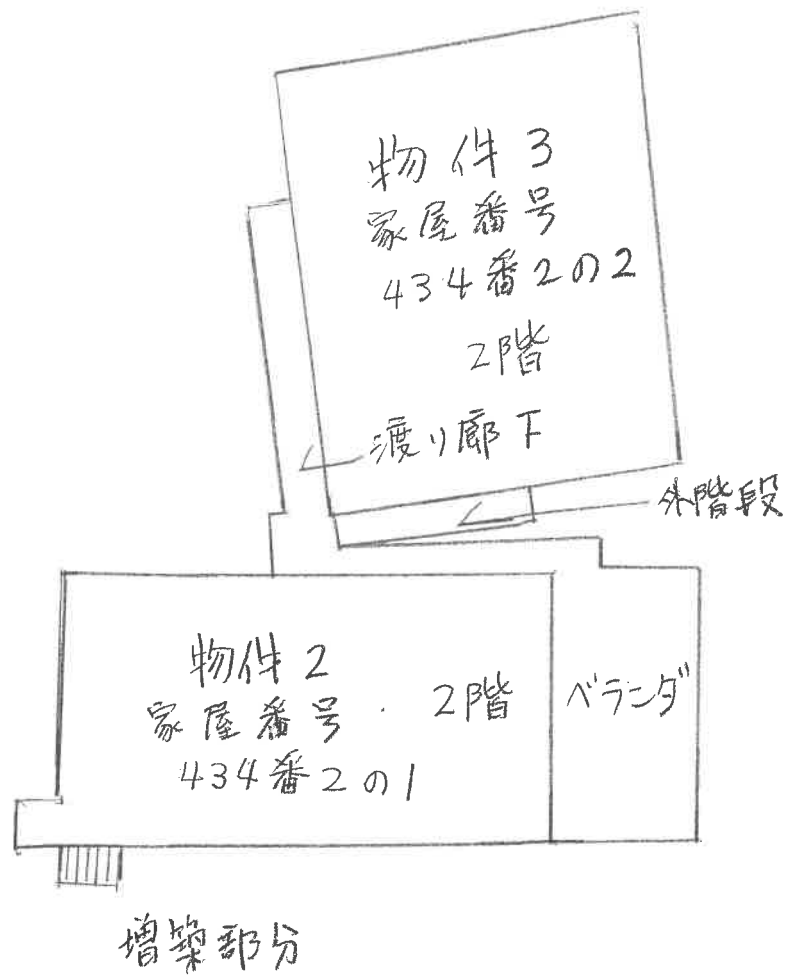
土地建物位置関係図

* 土地建物の形状・位置関係は概ねの表示である



物件2の2階と物件3南側2階位置図

* 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。



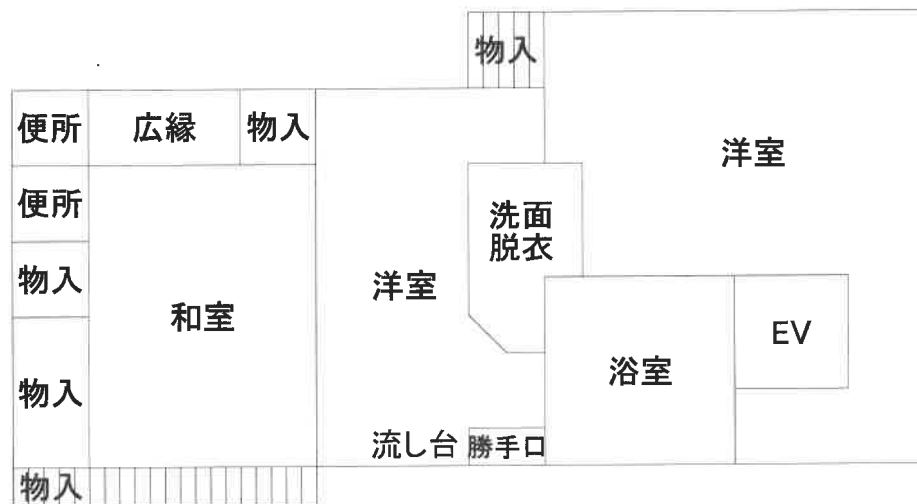
建 物 間 取 図

(物 件 2)

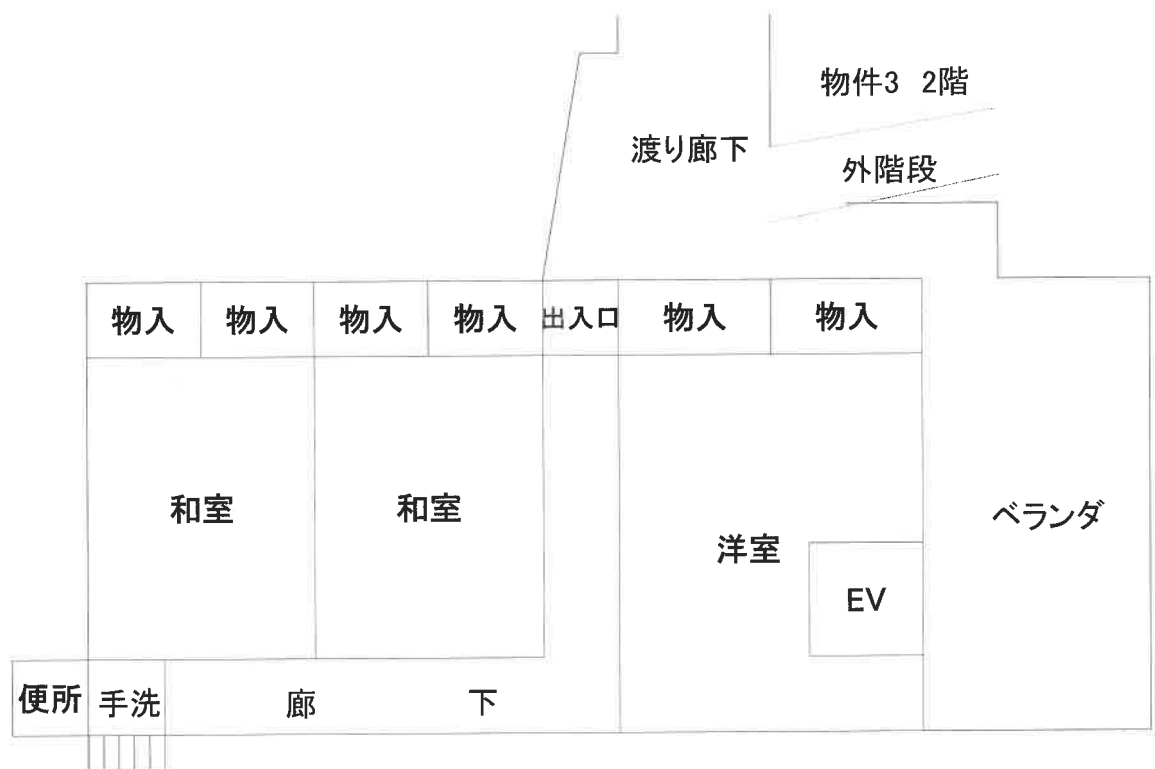
* 本図は、概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



増築部分



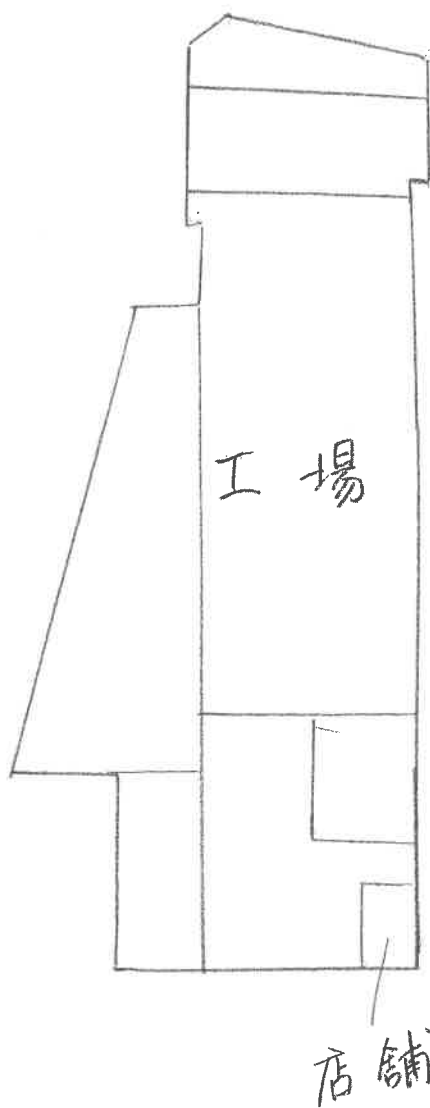
1 階



2 階

建築物間取図

(物件 3 1階)



建 物 間 取 図

(物件3 2階)

* 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。

