

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 6 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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	9, 054, 000 7, 243, 200	一括	1, 810, 800	77, 197	15, 604
1	2, 148, 000				
2	6, 906, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下野市小金井字東原 |
| | 地 番 | 2 7 6 6 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下野市小金井字東原 2 7 6 6 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 6 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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 | 下野市小金井字東原 |
| | 地 番 | 2 7 6 6 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下野市小金井字東原 2 7 6 6 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 6 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

令和8年(ケ)第50号
令和8年5月29日受理
令和8年6月15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 | 下野市小金井字東原 |
| | 地 番 | 2 7 6 6 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下野市小金井字東原 2 7 6 6 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 6 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	栃木県下野市小金井2766番地22				
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	1 本件土地には簡易物置が存在する。 2 本件土地には電柱及び支線が存在する。				
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>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	本件建物南側にはサンルーム及び下屋が設置されている。				
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
■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、本件建物は私が居住し、居宅として使用しています。 3 本件建物の屋内で猫を複数匹飼育していたことがあります。 4 現時点で本件建物内壁や壁紙が破損していると思います。 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設置されていません。 6 本件建物新築後まもなくサンルームと簡易物置を設置しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、壁紙が広範囲にわたり剥離や落書きで汚損しているほか、壁に大きな穴が複数存在し、さらに浴室やトイレの汚損も著しく、建物内全体において清掃が行き届いていないなど、適切に維持管理がなされていない状況が見受けられた。
- 3 本件土地の北東側及び北西側に幅員約6.0mの舗装市道が接面しており、当該道路はいずれも建築基準法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

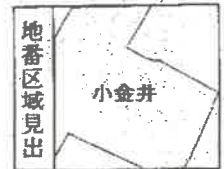
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月1日 (月) 9:10-9:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き
R8年6月1日 (月) 9:30-9:40	下野市役所	地番図、間取図各取得 道路関係調査。
R8年6月5日 (金)	当庁 (電話)	物件所有者から電話。調査期日調整。
R8年6月9日 (火) 9:30-10:05	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 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

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	下野市小金井字東原				地番	2766番22			
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)			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。

令和8年3月16日
宇都宮地方法務局小山出張所
登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成20年11月12日

公用

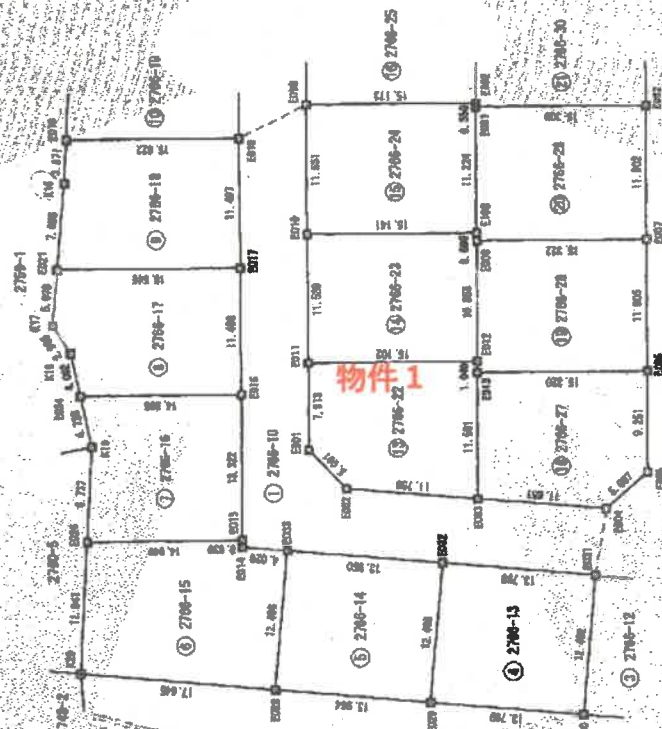
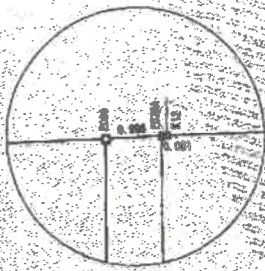
（これは図面に記載されている内容を証明した書面である。）
（宇都宮地方裁判所小山出張所管轄）
令和8年6月1日 宇都宮地方裁判所

2211824

平成30年11月7日受付第19413号

土地所在図(2/9)
土地積測量図

地番	2700-10-11~40
土地の所在	下野市小金井字東原



測量の単位	㎡
全量	㎡
プラスアルファ	㎡
マイナスアルファ	㎡
面積の合計	㎡
その他	㎡

作成者

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

縮尺

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：19-1

(2/9)

(7 枚目)

これは図面に記載されている内容を正確に写し取ったものである。
(宇都宮地方広務局 小山出張所管理)
令和8年6月1日 宇都宮地方広務局

平成20年11月7日受付第19413号

0311828

土地所在図
土地積測量図 (6/8)

地番 2706-10-11 ~ 40

土地の所在 下野郡小倉井手町

地番	⑩2706-23	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E011	41043.880	1828.119	9.886		14518.206108
E016	41039.494	1828.788	-18.888		-28704.124815
E104	41048.602	1830.007	-15.726		-85888.94078
E008	41038.769	1828.364	4.407		8745.80118
E025	41029.808	1818.329	18.081		27388.180930
				積面積	-348.174864
				面積	174.887448
				地積	174.887448 m ²

地番	⑩2706-24	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E010	41039.494	1828.788	9.817		14768.740818
E009	41038.119	1828.488	-15.406		-28488.078820
E002	41021.080	1840.707	-15.800		-21415.827300
E081	41021.216	1840.382	4.413		8787.708786
E108	41028.502	1830.007	18.276		27880.877826
				積面積	-380.877824
				面積	178.286962
				地積	178.286962 m ²

地番	⑩2706-25	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E000	41025.119	1848.468	9.888		14888.981728
E006	41020.747	1837.178	-18.431		-28700.247718
E002	41018.888	1851.377	-9.888		-14888.184888
E002	41021.080	1840.707	18.431		28386.770717
				積面積	-380.914878
				面積	178.607186
				地積	178.607186 m ²

地番	⑩2706-26	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E009	41020.747	1837.178	10.846		17041.288082
E008	41027.832	1824.811	-7.728		-13708.424219
E017	41023.018	1808.782	-18.881		-34827.247618
E009	41012.847	1822.842	-8.340		-18811.450180
E003	41012.839	1851.377	18.788		28020.288782
				積面積	-381.987333
				面積	178.048818
				地積	178.048818 m ²

地番	⑩2706-28	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E018	41066.288	1801.888	9.888		14324.374877
E108	41061.007	1802.710	-18.888		-28841.488890
E104	41027.287	1827.078	-8.888		-14888.488728
E019	41041.794	1808.078	18.888		28328.487488
				積面積	-882.418888
				面積	181.888888
				地積	181.888888 m ²

地番	⑩2706-30	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E108	41051.057	1802.710	11.848		14812.888888
E108	41049.138	1808.774	-8.160		-14804.888888
E108	41048.987	1873.812	-10.381		-20778.484718
E109	41032.784	1808.078	-8.870		-14812.888888
E104	41037.287	1807.078	18.812		28812.712812
				積面積	-547.888888
				面積	173.888888
				地積	173.888888 m ²

地番	⑩2706-21	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E106	41048.987	1873.812	7.787		14324.374877
E14	41040.678	1804.862	-14.718		-24321.007180
E101	41031.242	1801.888	-11.288		-14704.888888
E102	41028.208	1878.814	9.842		24817.447181
E103	41022.784	1808.078	18.748		28888.120708
				積面積	-448.280278
				面積	171.128888
				地積	171.128888 m ²

地番	⑩2706-22	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
E001	41048.987	1817.788	-1.888		-1807.088888
E011	41043.880	1838.112	-18.888		-38888.484488
E012	41039.908	1818.329	-18.888		-38888.928824
E013	41030.204	1818.386	4.817		7312.988022
E008	41034.726	1807.881	12.884		22881.088888
E002	41034.166	1813.881	13.168		28248.107128
				積面積	-848.888827
				面積	174.816118
				地積	174.816118 m ²

作成者

縮尺 1/

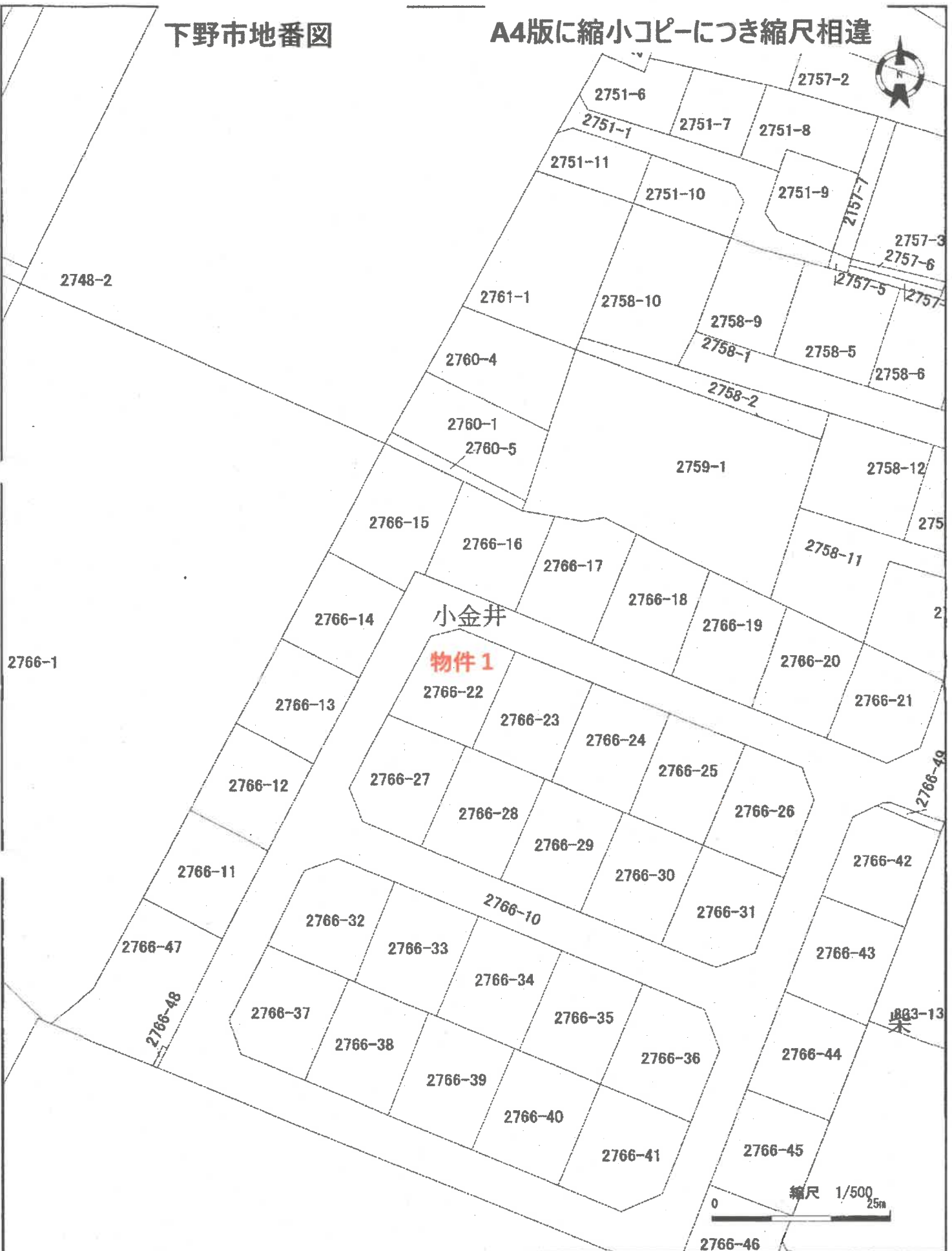
申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会用品)

下野市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



この地番図は、課税用の参考資料ですので、権利関係の証明資料や求積の資料として証明するものではありません。

(9 枚目) 令和08年6月1日 栃木県下野市長

公用

建物図面
各階平面図

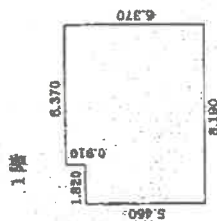
家屋番号 2766-22

建物の所在 下野市小金井字東原2766番地22



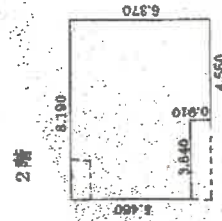
求積表

$1.820 \times 5.460 = 9.987200$
 $6.370 \times 6.370 = 40.576900$
 面積 50.514100
 床面積 50.51㎡



求積表

$3.640 \times 5.460 = 19.874400$
 $4.650 \times 6.370 = 28.885500$
 面積 48.857900
 床面積 48.86㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

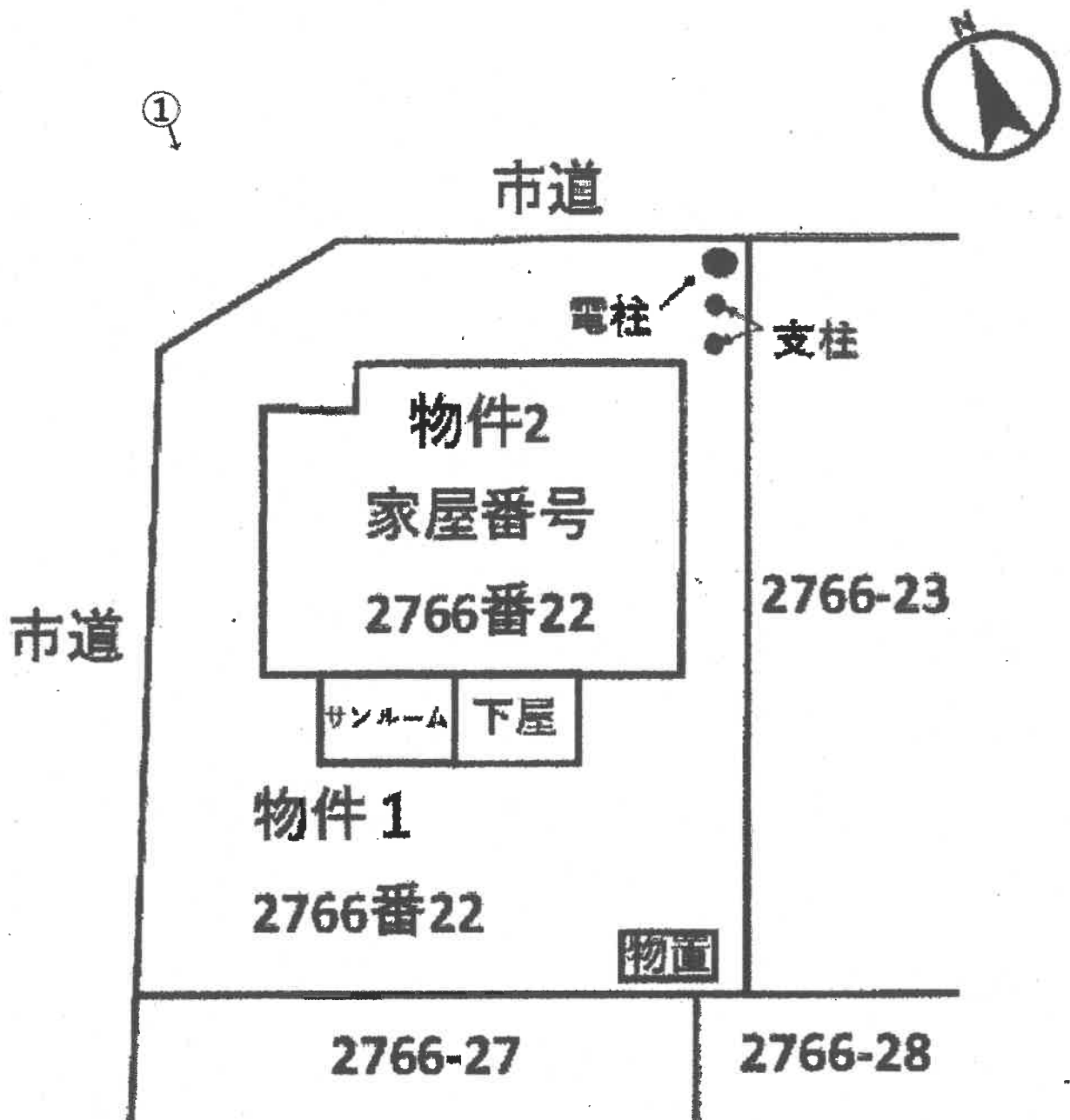
縮尺 1/500

登記年月日：平成23年1月19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。
 令和8年3月16日 宇都宮地方裁判所 小山出張所

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。



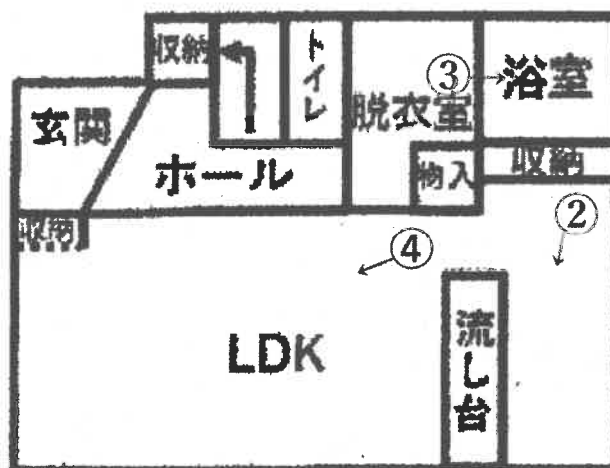
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建 物 間 取 図

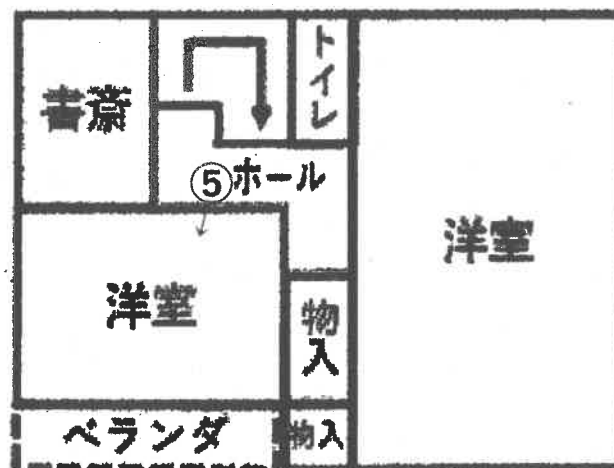
※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



1F



2F



←○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



物件1

写真2 (キッチン)



写真3 (浴室)



写真4 (リビング)



写真5 (2階南西側洋室)



令和 8年（ケ）第 50号
令和 8年 5月11日 受 命
令和 8年 6月 9日 現地調査
令和 8年 6月 9日 評 価
令和 8年 6月14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 9, 0 5 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 4 8, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 9 0 6, 0 0 0 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 5 8 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	所在地目積	下野市小金井字東原 2766番22 宅地 174.91m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	下野市小金井字東原2766番地 22 2766番22 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.51m ² 2階 48.85m 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「小金井」駅の北東方約900m（直線距離）に位置する。 （別紙位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、県道小山下野線の西側背後に形成される住宅地域である。当地域は、戸建住宅が建ち並ぶ分譲地域であり、最寄駅が徒歩圏内にあるほか、スーパーマーケットも至近に立地しており生活利便性は比較的高い。なお、当地域は住宅地域として熟成度は高く、今後も現況土地利用のまま推移するものと思料する。	
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 : 174.91㎡ 間口 : 東西約10m 奥行 : 南北約15m 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: 角地	
接面道路の状況	北東約6m舗装市道（7250号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北西約6m舗装市道（7250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: 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	本件土地については、土壤汚染対策法による指定（要措置区域及び形質変更時要届出区域）等がないことは確認しているが、対象物件の南方には比較的規模の大きい工場も存しており土壤汚染の可能性を完全に否定することはできない。詳細については別途専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	・物件1の北東端に電柱1本、支柱2本がある。また、南東端に簡易物置が存する。 ・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) 平成23年 1月15日新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタル等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等
床面積（現況）	1階50.51㎡ 2階48.85㎡ 計 99.36㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 後掲資料（建物間取図）参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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	・物件2南側にサンルームが設置されている。 ・1階リビングルーム及び2階洋室を中心に内壁の損傷が見られるほか浴室やトイレの汚損などが認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	38,600	1.01	174.91	0.90	6,137,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/93 = 38,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：-7%補正

イ 個別格差：角地+1

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	190,000	99.36	0.36	6,796,000

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15年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約10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10年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価10%)≒0.36

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	6,137,000	0.50	法定地上権	3,069,000

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	6,137,000	-3,069,000		1.00	0.70	2,148,000
2	6,796,000	+3,069,000	1.00	1.00	0.70	6,906,000
一括価格（合計）						9,054,000

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 地価調査価格 栃木(県)-6

所 在：下野市川中子字原山1172番22

地 目：宅地

価 格：35,900円／m²

位 置：小金井駅 850m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：255m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東4m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ中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

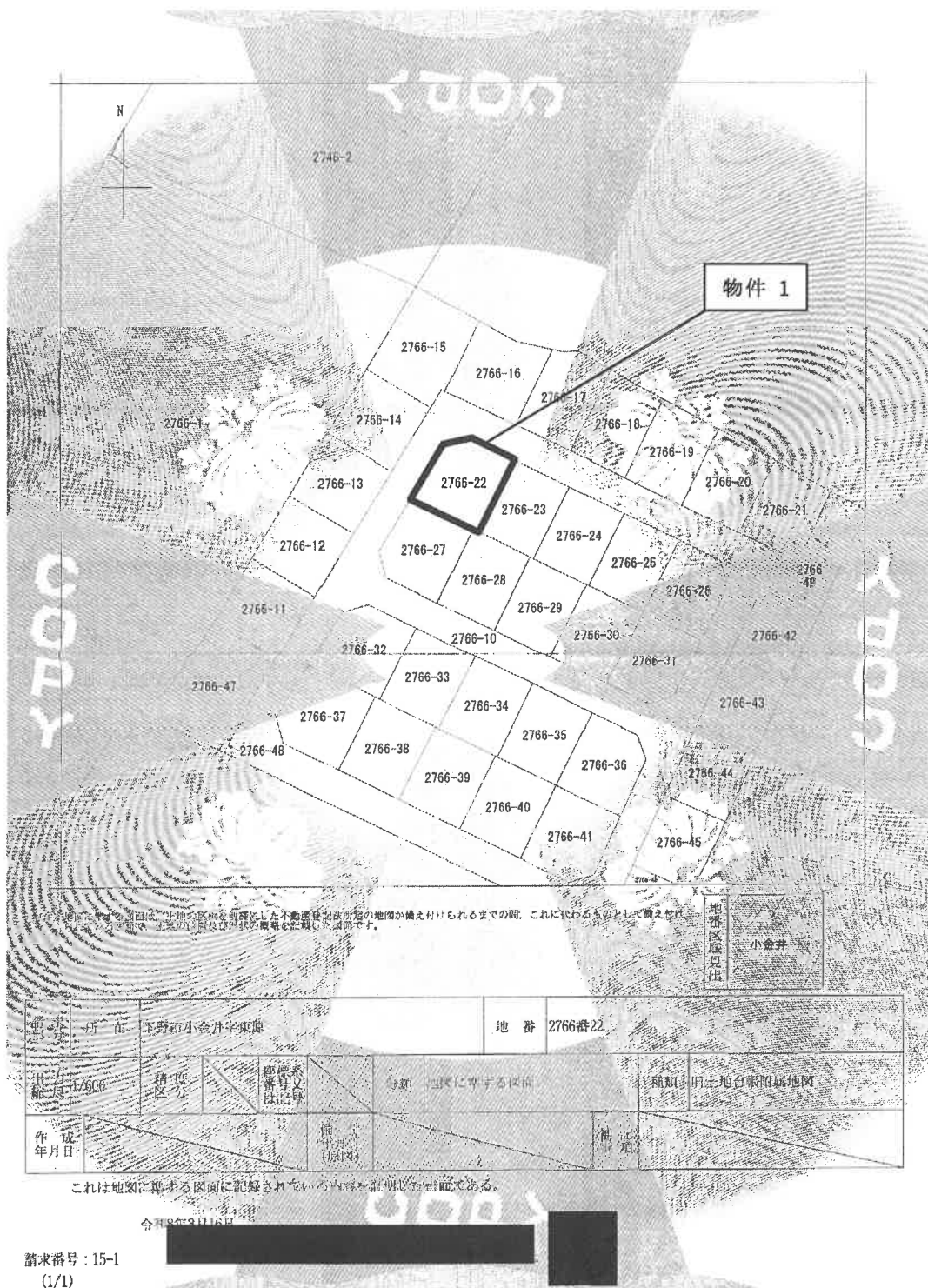
以 上

位 置 図

地理院地図
GIS Maps

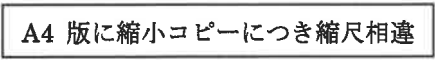


公 図 写



A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

地 積 測 量 図 写



平成 30 年 11 月 17 日受付第 19413 号
0311898

土地積測所在量

2765-10-11 - 49

上地の所在 下野市小倉井字夏陽

緯度	經度	Y (X-X ₀)	X-X ₀	Y	緯度	經度
100	101	100000	0	100000	174	101
101	101	100000	0	100000	175	101
102	101	100000	0	100000	176	101
103	101	100000	0	100000	177	101
104	101	100000	0	100000	178	101
105	101	100000	0	100000	179	101
106	101	100000	0	100000	180	101
107	101	100000	0	100000	181	101
108	101	100000	0	100000	182	101
109	101	100000	0	100000	183	101
110	101	100000	0	100000	184	101
111	101	100000	0	100000	185	101
112	101	100000	0	100000	186	101
113	101	100000	0	100000	187	101
114	101	100000	0	100000	188	101
115	101	100000	0	100000	189	101
116	101	100000	0	100000	190	101
117	101	100000	0	100000	191	101
118	101	100000	0	100000	192	101
119	101	100000	0	100000	193	101
120	101	100000	0	100000	194	101
121	101	100000	0	100000	195	101
122	101	100000	0	100000	196	101
123	101	100000	0	100000	197	101
124	101	100000	0	100000	198	101
125	101	100000	0	100000	199	101
126	101	100000	0	100000	200	101
127	101	100000	0	100000	201	101
128	101	100000	0	100000	202	101
129	101	100000	0	100000	203	101
130	101	100000	0	100000	204	101
131	101	100000	0	100000	205	101
132	101	100000	0	100000	206	101
133	101	100000	0	100000	207	101
134	101	100000	0	100000	208	101
135	101	100000	0	100000	209	101
136	101	100000	0	100000	210	101
137	101	100000	0	100000	211	101
138	101	100000	0	100000	212	101
139	101	100000	0	100000	213	101
140	101	100000	0	100000	214	101
141	101	100000	0	100000	215	101
142	101	100000	0	100000	216	101
143	101	100000	0	100000	217	101
144	101	100000	0	100000	218	101
145	101	100000	0	100000	219	101
146	101	100000	0	100000	220	101
147	101	100000	0	100000	221	101
148	101	100000	0	100000	222	101
149	101	100000	0	100000	223	101
150	101	100000	0	100000	224	101
151	101	100000	0	100000	225	101
152	101	100000	0	100000	226	101
153	101	100000	0	100000	227	101
154	101	100000	0	100000	228	101
155	101	100000	0	100000	229	101
156	101	100000	0	100000	230	101
157	101	100000	0	100000	231	101
158	101	100000	0	100000	232	101
159	101	100000	0	100000	233	101
160	101	100000	0	100000	234	101

地 區	Y	X-Y	Y	X-Y
1010	14,799	4,817	14,799	4,0518
1011	14,838	4,860	14,838	4,2480
1012	14,877	4,903	14,877	4,2902
1013	14,916	4,946	14,916	4,3324
1014	14,955	4,989	14,955	4,3746
1015	15,000	5,032	15,000	4,4168
1016	15,045	5,075	15,045	4,4590
1017	15,090	5,118	15,090	4,5012
1018	15,135	5,161	15,135	4,5434
1019	15,180	5,204	15,180	4,5856
1020	15,225	5,247	15,225	4,6278
1021	15,270	5,290	15,270	4,6700
1022	15,315	5,333	15,315	4,7122
1023	15,360	5,376	15,360	4,7544
1024	15,405	5,419	15,405	4,7966
1025	15,450	5,462	15,450	4,8388
1026	15,495	5,505	15,495	4,8810
1027	15,540	5,548	15,540	4,9232
1028	15,585	5,591	15,585	4,9654
1029	15,630	5,634	15,630	5,0076
1030	15,675	5,677	15,675	5,0498
1031	15,720	5,720	15,720	5,0920
1032	15,765	5,763	15,765	5,1342
1033	15,810	5,806	15,810	5,1764
1034	15,855	5,849	15,855	5,2186
1035	15,900	5,892	15,900	5,2608
1036	15,945	5,935	15,945	5,3030
1037	15,990	5,978	15,990	5,3452
1038	16,035	6,021	16,035	5,3874
1039	16,080	6,064	16,080	5,4296
1040	16,125	6,107	16,125	5,4718
1041	16,170	6,150	16,170	5,5140
1042	16,215	6,193	16,215	5,5562
1043	16,260	6,236	16,260	5,5984
1044	16,305	6,279	16,305	5,6406
1045	16,350	6,322	16,350	5,6828
1046	16,395	6,365	16,395	5,7250
1047	16,440	6,408	16,440	5,7672
1048	16,485	6,451	16,485	5,8094
1049	16,530	6,494	16,530	5,8516
1050	16,575	6,537	16,575	5,8938
1051	16,620	6,580	16,620	5,9360
1052	16,665	6,623	16,665	5,9782
1053	16,710	6,666	16,710	6,0204
1054	16,755	6,709	16,755	6,0626
1055	16,800	6,752	16,800	6,1048
1056	16,845	6,795	16,845	6,1470
1057	16,890	6,838	16,890	6,1892
1058	16,935	6,881	16,935	6,2314
1059	16,980	6,924	16,980	6,2736
1060	17,025	6,967	17,025	6,3158
1061	17,070	7,010	17,070	6,3580
1062	17,115	7,053	17,115	6,3999
1063	17,160	7,096	17,160	6,4421
1064	17,205	7,139	17,205	6,4843
1065	17,250	7,182	17,250	6,5265
1066	17,295	7,225	17,295	6,5687
1067	17,340	7,268	17,340	6,6109
1068	17,385	7,311	17,385	6,6531
1069	17,430	7,354	17,430	6,6953
1070	17,475	7,397	17,475	6,7375
1071	17,520	7,440	17,520	6,7797
1072	17,565	7,483	17,565	6,8219
1073	17,610	7,526	17,610	6,8641
1074	17,655	7,569	17,655	6,9063
1075	17,700	7,612	17,700	6,9485
1076	17,745	7,655	17,745	6,9907
1077	17,790	7,698	17,790	7,0329
1078	17,835	7,741	17,835	7,0751
1079	17,880	7,784	17,88	

站名	Y (米)	X (米)	Y (米)	X (米)
7050	16528.77	1567.458	16528.77	1567.458
7051	16530.74	1567.149	16530.74	1567.149
7052	16532.71	1566.840	16532.71	1566.840
7053	16534.68	1566.531	16534.68	1566.531
7054	16536.65	1566.222	16536.65	1566.222
7055	16538.62	1565.913	16538.62	1565.913
7056	16540.59	1565.604	16540.59	1565.604
7057	16542.56	1565.295	16542.56	1565.295
7058	16544.53	1564.986	16544.53	1564.986
7059	16546.50	1564.677	16546.50	1564.677
7060	16548.47	1564.368	16548.47	1564.368
7061	16550.44	1564.059	16550.44	1564.059
7062	16552.41	1563.750	16552.41	1563.750
7063	16554.38	1563.441	16554.38	1563.441
7064	16556.35	1563.132	16556.35	1563.132
7065	16558.32	1562.823	16558.32	1562.823
7066	16560.29	1562.514	16560.29	1562.514
7067	16562.26	1562.205	16562.26	1562.205
7068	16564.23	1561.896	16564.23	1561.896
7069	16566.20	1561.587	16566.20	1561.587
7070	16568.17	1561.278	16568.17	1561.278
7071	16570.14	1560.969	16570.14	1560.969
7072	16572.11	1560.660	16572.11	1560.660
7073	16574.08	1560.351	16574.08	1560.351
7074	16576.05	1560.042	16576.05	1560.042
7075	16578.02	1559.733	16578.02	1559.733
7076	16580.00	1559.424	16580.00	1559.424
7077	16581.97	1559.115	16581.97	1559.115
7078	16583.94	1558.806	16583.94	1558.806
7079	16585.91	1558.497	16585.91	1558.497
7080	16587.88	1558.188	16587.88	1558.188
7081	16589.85	1557.879	16589.85	1557.879
7082	16591.82	1557.570	16591.82	1557.570
7083	16593.79	1557.261	16593.79	1557.261
7084	16595.76	1556.952	16595.76	1556.952
7085	16597.73	1556.643	16597.73	1556.643
7086	16599.70	1556.334	16599.70	1556.334
7087	16601.67	1556.025	16601.67	1556.025
7088	16603.64	1555.716	16603.64	1555.716
7089	16605.61	1555.407	16605.61	1555.407
7090	16607.58	1555.098	16607.58	1555.098
7091	16609.55	1554.789	16609.55	1554.789
7092	16611.52	1554.480	16611.52	1554.480
7093	16613.49	1554.171	16613.49	1554.171
7094	16615.46	1553.862	16615.46	1553.862
7095	16617.43	1553.553	16617.43	1553.553
7096	16619.40	1553.244	16619.40	1553.244
7097	16621.37	1552.935	16621.37	1552.935
7098	16623.34	1552.626	16623.34	1552.626
7099	16625.31	1552.317	16625.31	1552.317
7100	16627.28	1552.008	16627.28	1552.008
7101	16629.25	1551.699	16629.25	1551.699
7102	16631.22	1551.390	16631.22	1551.390
7103	16633.19	1551.081	16633.19	1551.081
7104	16635.16	1550.772	16635.16	1550.772
7105	1			

期	要	A	1770-75	Y ₁	Y ₂	X	Y(X, Y)
5042	男	1500	1190	1.42	157	116	7.03 749.97
5043	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5044	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5045	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5046	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5047	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5048	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5049	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5050	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5051	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5052	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5053	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5054	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5055	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5056	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5057	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5058	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5059	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5060	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5061	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5062	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5063	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5064	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5065	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5066	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5067	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5068	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5069	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5070	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5071	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5072	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5073	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5074	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5075	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5076	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5077	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5078	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5079	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5080	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5081	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5082	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5083	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5084	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5085	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5086	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5087	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5088	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5089	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5090	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5091	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5092	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5093	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5094	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5095	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5096	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5097	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5098	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5099	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97
5100	男	1500	1200	1.42	157	116	7.03 749.97

[illegible]

機 臺	01786-2	X-X	Y	Y 000-1	機 臺
100	41081.057	181.848	1086.710	32651	100
101	41082.156	182.848	1086.724	32652	101
102	41083.156	183.848	1086.738	32653	102
103	41084.156	184.848	1086.752	32654	103
104	41085.156	185.848	1086.766	32655	104
105	41086.156	186.848	1086.780	32656	105
106	41087.156	187.848	1086.794	32657	106
107	41088.156	188.848	1086.808	32658	107
108	41089.156	189.848	1086.822	32659	108
109	41090.156	190.848	1086.836	32660	109
110	41091.156	191.848	1086.850	32661	110
111	41092.156	192.848	1086.864	32662	111
112	41093.156	193.848	1086.878	32663	112
113	41094.156	194.848	1086.892	32664	113
114	41095.156	195.848	1086.906	32665	114
115	41096.156	196.848	1086.920	32666	115
116	41097.156	197.848	1086.934	32667	116
117	41098.156	198.848	1086.948	32668	117
118	41099.156	199.848	1086.962	32669	118
119	41100.156	200.848	1086.976	32670	119
120	41101.156	201.848	1086.990	32671	120
121	41102.156	202.848	1087.004	32672	121
122	41103.156	203.848	1087.018	32673	122
123	41104.156	204.848	1087.032	32674	123
124	41105.156	205.848	1087.046	32675	124
125	41106.156	206.848	1087.060	32676	125
126	41107.156	207.848	1087.074	32677	126
127	41108.156	208.848	1087.088	32678	127
128	41109.156	209.848	1087.102	32679	128
129	41110.156	210.848	1087.116	32680	129
130	41111.156	211.848	1087.130	32681	130
131	41112.156	212.848	1087.144	32682	131
132	41113.156	213.848	1087.158	32683	132
133	41114.156	214.848	1087.172	32684	133
134	41115.156	215.848	1087.186	32685	134
135	41116.156	216.848	1087.200	32686	135
136	41117.156	217.848	1087.214	32687	136
137	41118.156	218.848	1087.228	32688	137
138	41119.156	219.848	1087.242	32689	138
139	41120.156	220.848	1087.256	32690	139
140	41121.156	221.848	1087.270	32691	140
141	41122.156	222.848	1087.284	32692	141
142	41123.156	223.848	1087.298	32693	142
143	41124.156	224.848	1087.312	32694	143
144	41125.156	225.848	1087.326	32695	144
145	41126.156	226.848	1087.340	32696	145
146	41127.156	227.848	1087.354	32697	146
147	41128.156	228.848	1087.368	32698	147
148	41129.156	229.848	1087.382	32699	148
149	41130.156	230.848	1087.396	32700	149
150	41131.156	231.848	1087.410	32701	150
151	41132.156	232.848	1087.424	32702	151
152	41133.156	233.848	1087.438	32703	152
153	41134.156	234.848	1087.452	32704	153
154	41135.156	235.848	1087.466	32705	154
155	41136.156	236.848	1087.480	32706	155
156	41137.156	237.848	1087.49	32707	156

[illegible]

期	号	X	Y	X - X	Y - Y
5000		41664.981	15151.731	1.894	-1.867
5011		41662.880	15126.111	-26.444	-21239.444
5012		41621.908	15126.111	-13.356	-21239.444
5015		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5016		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5017		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5018		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5019		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5020		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5021		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5022		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5023		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5024		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5025		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5026		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5027		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5028		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5029		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5030		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5031		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5032		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5033		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5034		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5035		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5036		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5037		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5038		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5039		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5040		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5041		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5042		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5043		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5044		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5045		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5046		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5047		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5048		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5049		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444
5050		41620.264	15126.111	-14.8	-21239.444

物件 1

著者 佐々木 康

2008

英尺

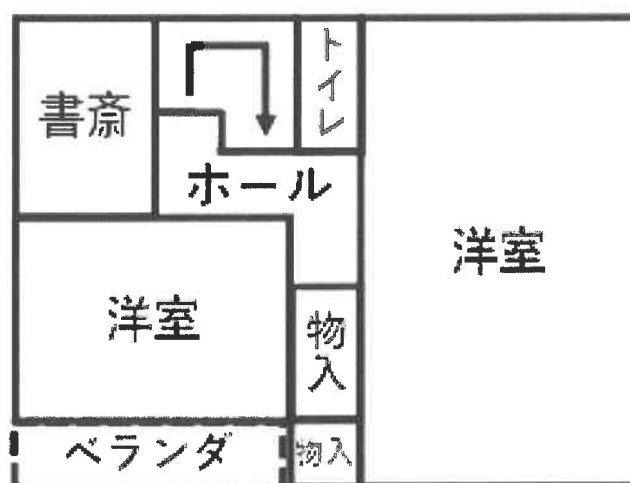
建 物 間 取 図



1F

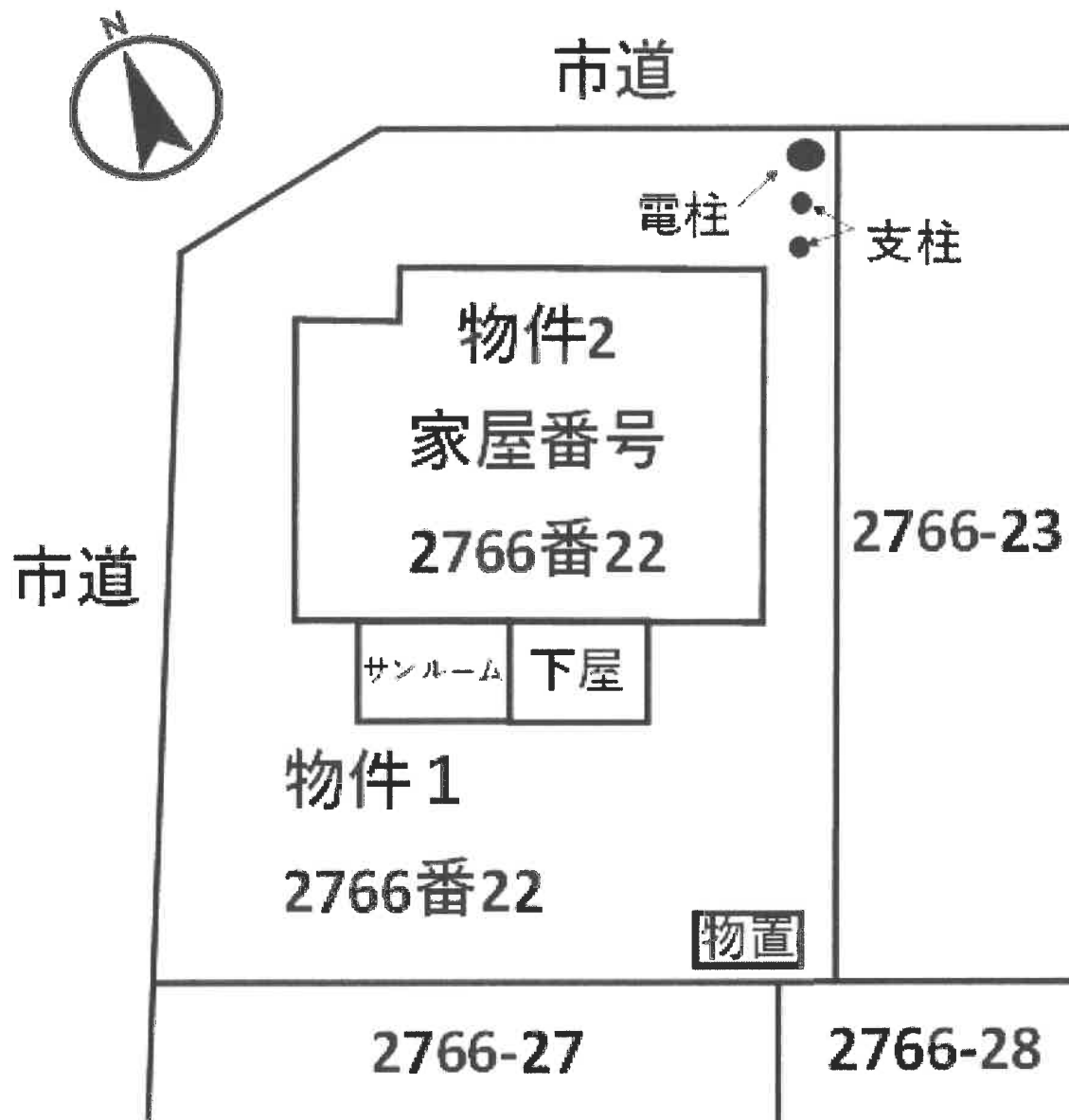


2F



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。