

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 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 宇都宮地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 6 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 736, 000 10, 188, 800	一括	2, 547, 200	138, 057	20, 376
1	1, 354, 000				
2	11, 382, 000				

物 件 目 録

1 所 在 栃木市今泉町一丁目字居立
地 番 873 番 10
地 目 宅地
地 積 172.04 平方メートル

2 所 在 栃木市今泉町一丁目字居立 873 番地 10
家屋 番号 873 番 10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル
塔屋 約 6.62 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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 栃木市今泉町一丁目字居立
 地 番 873 番 10
 地 目 宅地
 地 積 172.04 平方メートル

2 所 在 栃木市今泉町一丁目字居立 873 番地 10
 家屋 番号 873 番 10
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル
 塔屋 約 6.62 平方メートル

令和8年(ケ)第59号
令和8年6月23日受理
令和8年7月7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 | 栃木市今泉町一丁目字居立 |
| | 地 番 | 873番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.04平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 栃木市今泉町一丁目字居立873番地10 |
| | 家屋 番号 | 873番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 52.17平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市今泉町一丁目18番5.1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		
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：約128.35㎡		
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	本件建物屋上には未登記の塔屋が存在する。		
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、本件建物は私が家族とともに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ます。 4 本件建物屋上部分には未登記の塔屋が存在します。当該塔屋は新築時に設置したものです。また、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。
■ 栃木市役所職員	栃木市役所では本件建物の屋上部分に塔屋が存在すると認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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家族とともに居住し、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、築年数相当に経年劣化している状況が見受けられた。また、本件建物屋上部分に塔屋が設置してある。物件所有者の陳述によれば、当該塔屋は新築時から存在するものであるとのことである。
- 3 本件土地の南西側に幅員約4.0mの舗装道路が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項5号に該当する(昭和48年11月10日指定、指定番号第83278号)。なお、当該舗装道路は物件所有者らで共有される873番2土地上に設けられており物件所有者は持分11分の1を有しているが、当該持分は本競売事件の対象外である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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24日（水） 9：00－9：05	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得
R8年6月24日（水） 9：50－10：10	栃木市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年6月24日（水） 10：30－10：40	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者と面談
R8年7月6日（月） 9：50－9：15	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（ ） ： ー ：		
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



(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	栃木市今泉町一丁目字居立				地番	873番10		
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	明治9年12月			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4月22日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和48年12月15日

公用

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。
(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)
令和8年6月24日 宇都宮地方方法務局

令和8年6月24日

叶联和曾与米海霞

後記

(7 枚目)

請求書番号: 3-1

(漢) 王充《論衡》卷之十《變通》第十

9H48年12月/5日 登記

1/500

000000

積測畝

873-2

873-4, 873-5, 873-6, 873-7
873-8, 873-9, 873-10, 873-11
873-12, 873-13, 873-14, 873-15

栃木市今泉町一丁目字屈立

昭和四十八年十二月二十二日

知 錄

人請申

求積()

$16.30^m \times 7.50^m + 12.10^m$	$= 319.4800^m$
$15.90^m \times 2.75^m$	$= 43.7250^m$
合計	$= 363.2050^m$
	$1/2 = 181.6025^m$

求積⑤ $1555(7.50^m + 8.35^m) \div 2 = 1232337 \text{ m}^2$

求積④

$22.60 \text{ m} \times (7.40 \text{ m} + 2.70 \text{ m})$	$=$	22.28 2600 m^2
$14.30 \text{ m} \times 8.10 \text{ m}$	$=$	115.8300 m^2
$\frac{1}{2} \times$	$=$	34.0700 m^2
	$=$	172.0450 m^2

求積①	22.85	$(310 + 5.25)$	$=$	10.7775	坪	
	20.50	$\times$	5.20	$=$	106.6000	坪
		計		$=$	297.3975	坪
					148.6987	坪

14.80" (5.20" + 2.70") =	116.9200 吋
11.65" (2.80" + 4.95") =	90.2875 吋
合計	= 207.2075 吋
	$\frac{1}{2} = 103.6037 吋$

求積(4) $13.90^m(6.70^m + 6.85^m) \div 2 = 94.1725^m$

11.10.02	計	198,2700	冊
		1/2	99,1350

求積①

$12.75^m \times 5.10^m + 2.70^m =$	99.4500^m
$12.05^m \times 1.70^m =$	20.4850^m
$10.05^m \times 2.55^m =$	25.6275^m
$10.70^m \times 6.10^m =$	65.1800^m
計	$\Sigma 210.7425^m$
	$1/2 = 110.3612^m$

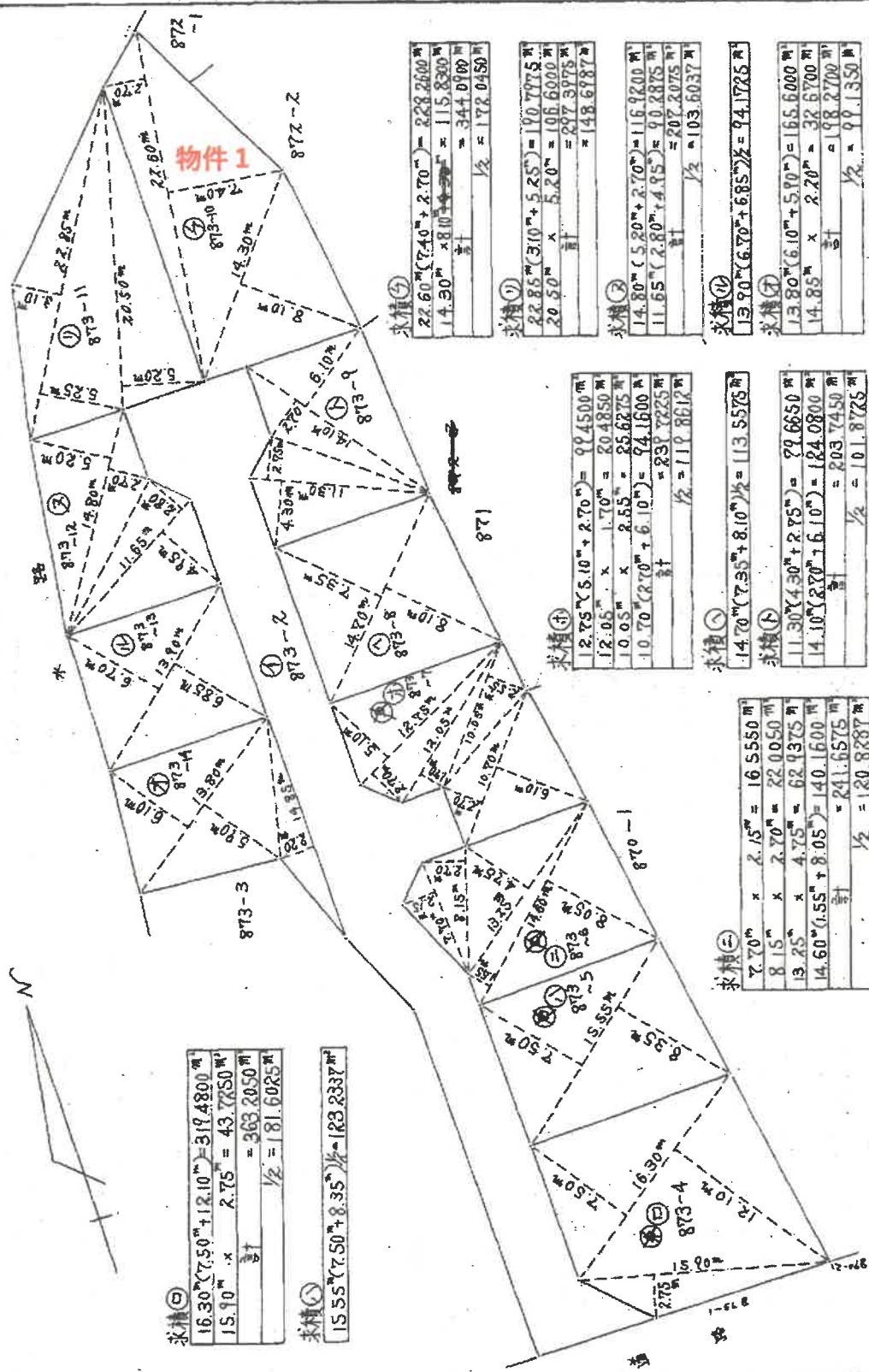
求積 (A) $14.70^m (7.35^m + 8.10^m) / 2 = 113.5575^m$

求積 (B) $11.30^m (4.30^m + 2.75^m) = 92.6650^m$

14. $10^m (5.12^m + 5.10^m) = 94.0800^m$

[illegible]

7.70 ^m	x	2.15 ^m	=	16.5550 ^m
8.15 ^m	x	2.70 ^m	=	22.0050 ^m
13.25 ^m	x	4.75 ^m	=	62.1375 ^m
14.60 ^m	(1.55 ^m + 8.05 ^m)	=	40.1600 ^m	
計			=	241.6575 ^m
			1/2	= 120.8287 ^m





栃木市地番図

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



大字名 今泉町1丁目

地番 873-10

(8 枚目)

この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係等の法的根拠を一切有しません。異動基準日 令和6年1月1日時点

1:500

0 4.5 9 18 27 36 m

登記年月日：平成22年2月17日

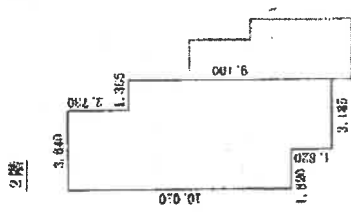
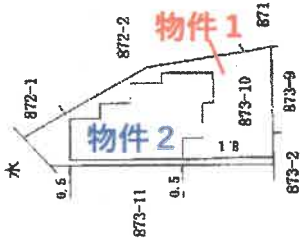
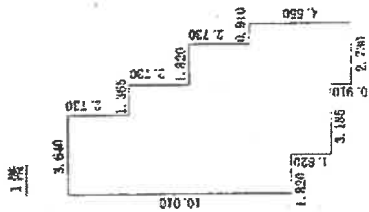
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月22日 宇都宮地方裁判所栃木支部

各階平面図

建物図面

収番番号 873番10

建物の所在 栃木市今泉町一丁目宇屋立 873番地10



作成者

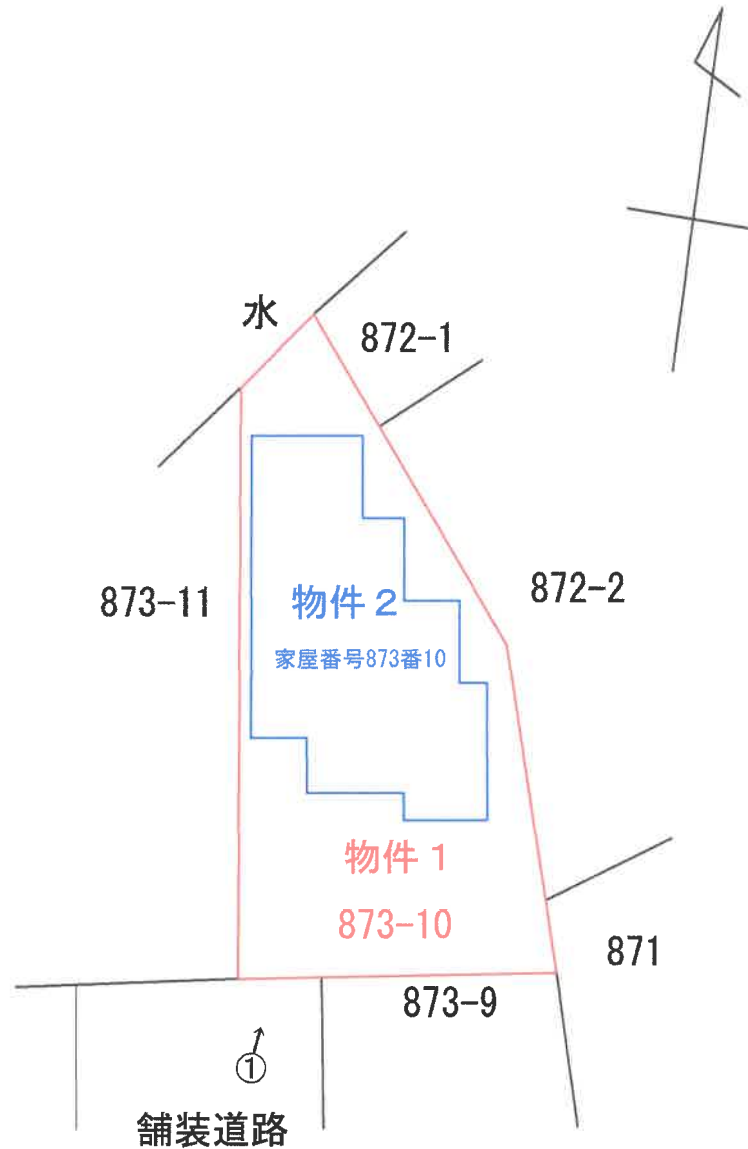
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

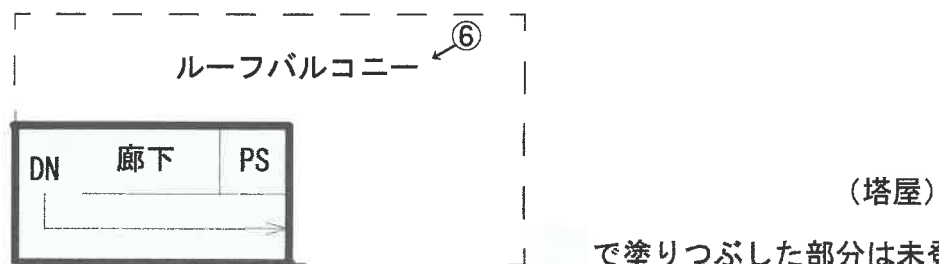
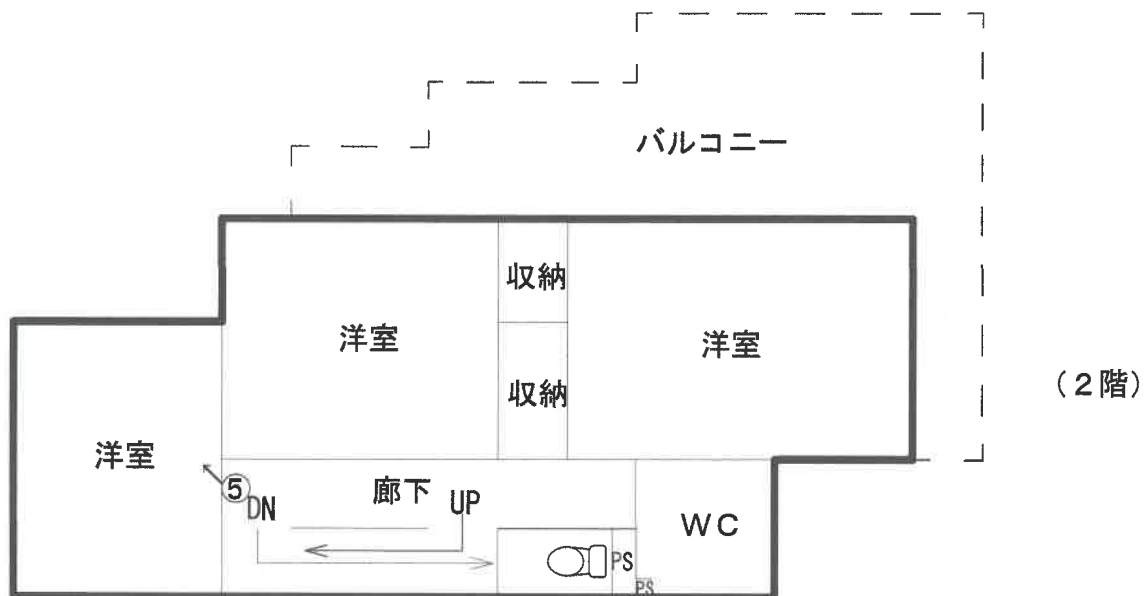
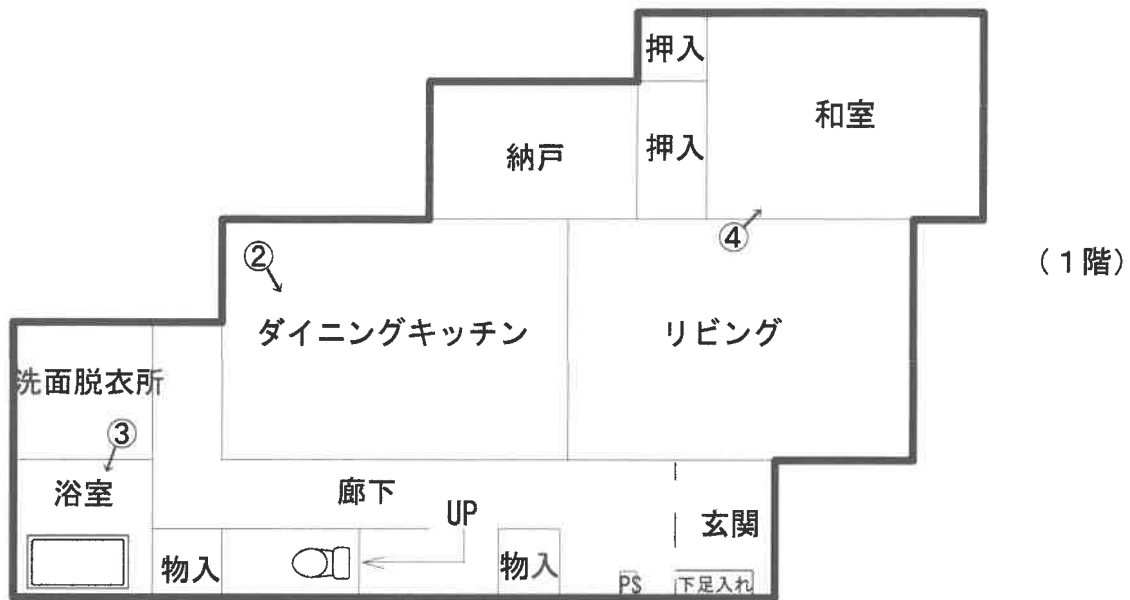
※ 土地建物の形状・位置関係等は概ねの表示である。



←○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(物件2)

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



で塗りつぶした部分は未登記部分である

←○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階北側洋室）



写真6（塔屋）



令和 8年（ケ）第 59号
令和 8年 6月 4日 受 命
令和 8年 7月 6日 現地調査
令和 8年 7月17日 評 価
令和 8年 7月21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 12,736,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,354,000円
物件2（建物）	金 11,382,000円

- ① 一括価格は、物件1、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	栃木市今泉町一丁目字居立 873番10 宅地 172.04㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市今泉町一丁目字居立 873番地10 873番10 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建 1階 69.56㎡ 2階 52.17㎡ 延床面積 121.73㎡	 1階 69.56㎡ 2階 52.17㎡ 塔屋 6.62㎡ 延床面積 128.35㎡

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	東武日光線「新栃木」駅南東方直線距離約800m 栃木市ふれあいバス大宮国府線「今泉町1丁目」停留所北西方直線距離約100m	
付 近 の 状 況	対象物件の近隣地域は、新栃木駅の南東方の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 当該近隣は、主要地方道栃木二宮線の北方に位置し、一般住宅が密集して建てられている住宅地域で、新栃木駅からも比較的近く、周辺には、とちぎコープ生活協同組合コープ栃木店、クスリのアオキ栃木今泉店、栃木市勤労者総合福祉センターなども存する利便性も優れた地域である。	
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 地積 : 約172.04㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10.5m 奥行 : 約22.2m 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: 中間画地	
接面道路の状況	南西約4.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2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	・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、地積測量図によった。 ・上水道は、南方の主要地方道栃木二宮線に300mmのDCIP管の本管が入っており、そこから、南西側の位置指定道路である私道に40mmの共有管で引き込みをしており、そこから対象地に13mmで引き込みをしており、メーターは13mmを使用している。 ・下水道は、南方の主要地方道栃木二宮線に250mmのVP管の本管が入っており、そこから南西側の私道に200mmのVP管で引き込みをしており、そこから、150mmで、敷地内に公共汚水マスの引き込みをしている。 下水道の受益者負担金の未払いはないとのことである。 ・南西方で接する道路は、位置指定道路（昭和48年11月10日指定第83278号）の私道であり、対象物件所有者も、周辺の居住者らとこの私道の1/11の持分を共有している。 ・この私道を通して、南方の主要地方道栃木二宮線から出入りしていることや、上水道、下水道共に、この私道を通して対象地に引き込みしていることから、この私道の共有持分を取得する必要がある。 ・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) 平成22年 2月 7日新築 経過年数 16年 経済的残存耐用年数 34年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリート壁 タイル その他 内 壁 コンクリート壁 タイル 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 69.56㎡ 2階 52.17㎡ 塔屋 6.62㎡ 計 128.35㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 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	所有者と家族が利用している。
特 記 事 項	・建物の屋上部分に塔屋（ペントハウス）がある。 ・オール電化の住宅であるが、屋根には、太陽光発電パネルなどはない。 ・室内で、猫を2匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	25,700	0.90	172.04	0.90	1.00	3,581,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/120 = 25,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.00%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：20%補正

イ 個別格差：形状等▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

オ 市場性修正：1.00

② 物件2（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	270,000	128.35	0.48	1.00	16,634,000

ア 再調達原価：270,000円/㎡

イ 現況延床面積：128.35㎡

ウ 現 価 率

経過年数16年，経済的全耐用年数50年，経済的残存耐用年数34年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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34年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価30%)÷0.48

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	3,581,000	0.40	法定地上権	1,432,000

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	3,581,000	-1,432,000		0.90	0.70	1,354,000
2	16,634,000	+1,432,000	1.00	0.90	0.70	11,382,000
一括価格（合計）						12,736,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 物件2 0.90 私道の共有持分の取得必要とする▲10

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 栃木-2

所 在：栃木市今泉町1丁目字長塚637番28
「今泉町1-6-20」

地 目：宅地

価 格：30,600円／m²（対前年変動率 1.00%）

位 置：新栃木駅 580m（道路距離）

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：225m²

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南 4.2m 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%）

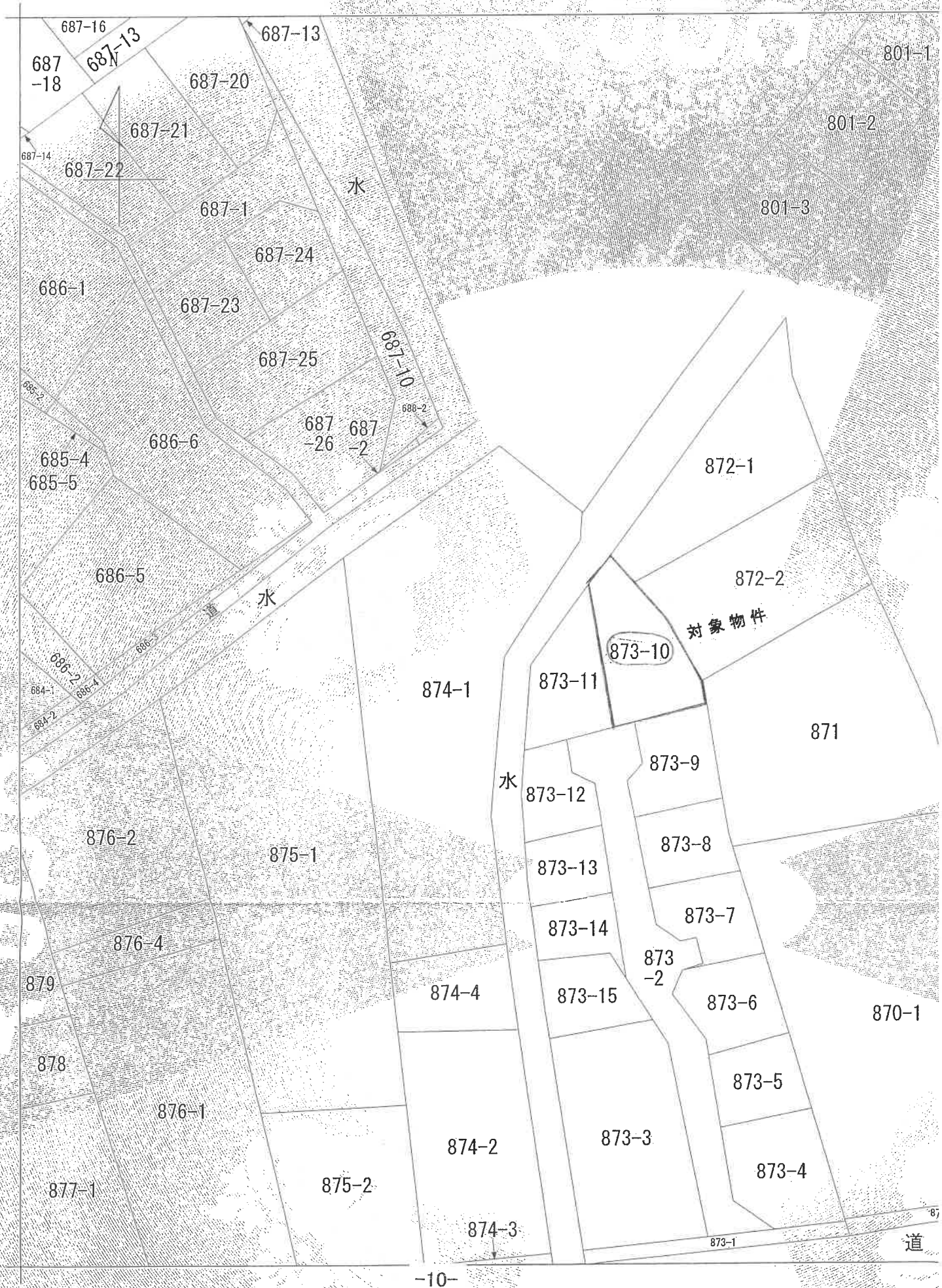
地域の概要：一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





(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用

前 873-2

地積測量図

地番 873-4 873-5 873-6 873-7
873-8 873-9 873-10 873-11
873-12 873-13 873-14 873-15

土地の所在 栃木市今泉町一丁目3番地

昭和四十八年十二月五日
作製者
作製年月日

求積④

$16.30 \times 7.50 + 12.10 = 319.4800 \text{ m}^2$
$15.90 \times 2.75 = 43.7250 \text{ m}^2$
計 $= 363.2050 \text{ m}^2$
$1/2 = 181.6025 \text{ m}^2$

求積⑤

$15.55 \times 7.50 + 8.35 = 123.2337 \text{ m}^2$

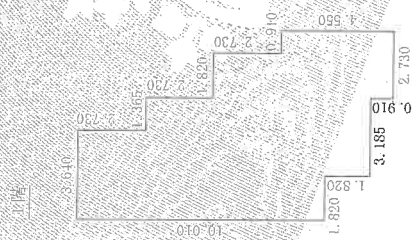


(9) 48年12月/5日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/2000

建築物の所在 栃木市今泉町一丁目字居立 873番地10



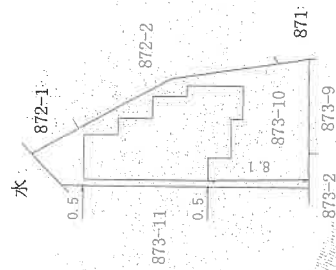
3. 640	x	2. 730
5. 005	x	7. 280
1. 820	x	7. 280
0. 910	x	4. 550
3. 185	x	1. 820

計	69,5604
---	---------

床面積	69	56	m ²
-----	----	----	----------------



对象物件



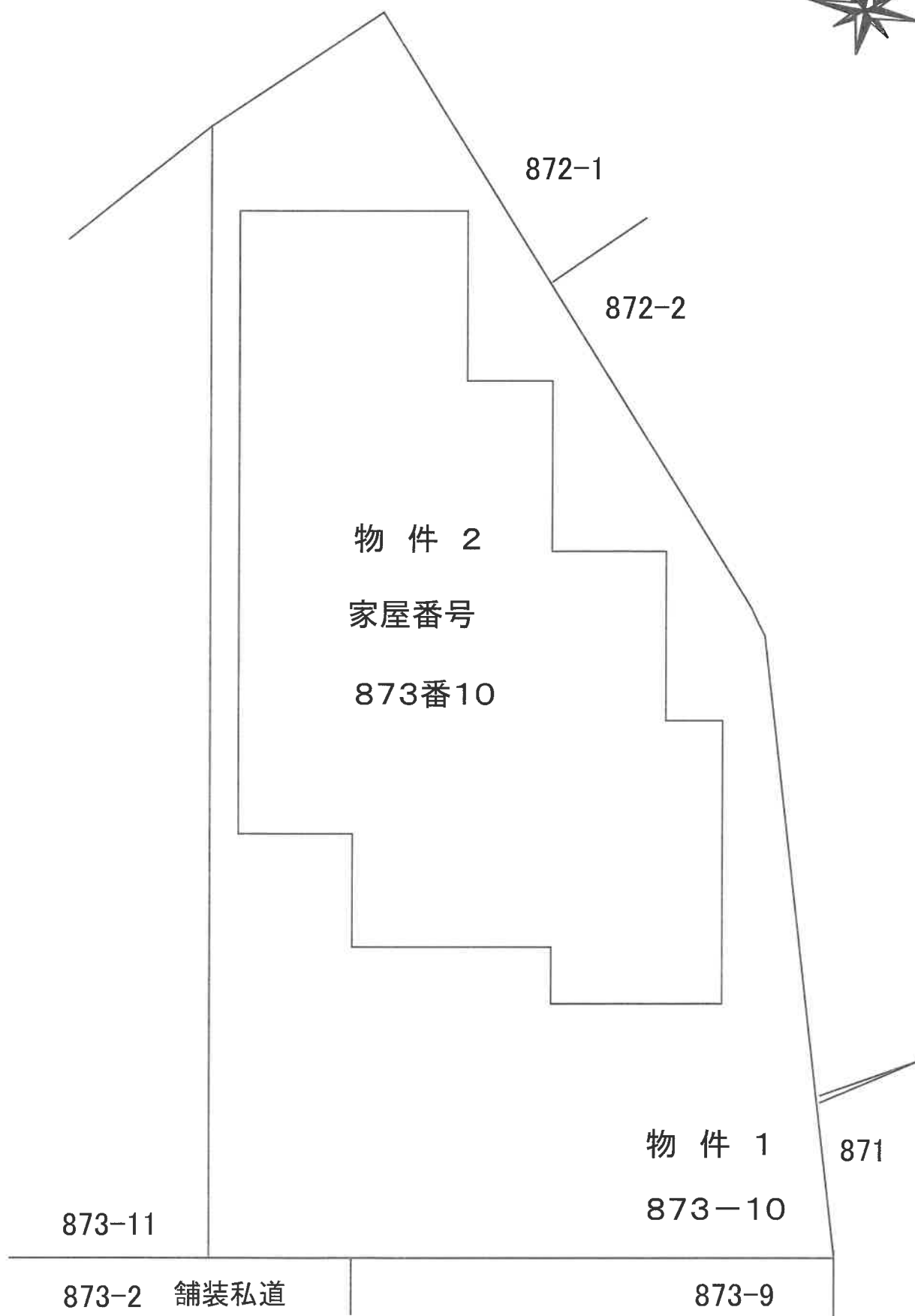
3.640	X	2.730
5.005	X	7.280
3.185	X	1.820

計	52	1703
---	----	------

床面積 52.17 m²

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



建 物 間 取 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

* 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。

