

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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 353, 000 11, 482, 400	一括	2, 870, 600	128, 925	30, 244
1	3, 220, 000				
2	11, 133, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字砂久保 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 0 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字砂久保 1 2 番地 1 0 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 0 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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 | 小山市大字横倉新田字砂久保 |
| | 地 番 | 12 番 100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.42 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字砂久保 12 番地 100 |
| | 家屋 番号 | 12 番 100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.00 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 53号
令和 8年 5月19日受理
令和 8年 7月 4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 | 小山市大字横倉新田字砂久保 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 0 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小山市大字横倉新田字砂久保 1 2 番地 1 0 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 0 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県小山市大字横倉新田12番地100		
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	☒ 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	カーポート(定着物)、簡易物置(動産)あり		
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居宅(空家状態)として管理、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

- 接面道路は市道 7 2 3 3 号線 (幅員 6 m) である。
- 近隣者の話によると、所有者は本件建物で生活していないが、時々、管理等のために来ている模様であるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 物件調査の結果等から前記のとおり認めた。
- 所有者とはコンタクトは取れなかったが、建物内の状況、郵便物、表札、近隣者の陳述等から、本件建物は所有者が空家状態で管理、占有しており、時々、管理に来ていると認めた。

(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 5月29日 (金) 16 : 05 - 16 : 09	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 5月29日 (金) 16 : 23 - 16 : 40	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 5月29日 (金) 17 : 10 - 17 : 25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 6月10日 (水) 10 : 00 - 11 : 00	物件所在地	建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、評価人 同行、近隣者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和8年6月10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ところ、未施錠であったので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。

☐ 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



时国地

②の固定資産税の課税資料図を
③の図に作成された図の手です。

東洲國ではありませんので、求積・境界査定等には適いませんので、ご注意ください。

720-20 《火山の臨時警備と税関》

発行日：令和8年5月29日



(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 大字横倉新田
B 大字横倉新田

請求部	所在	小山市大字横倉新田字砂久保					地番	12番100		
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49年3月16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。

(宇都宮地方方法務局小山出張所管轄)

令和8年3月23日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号: 15-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：令和1年12月26日

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

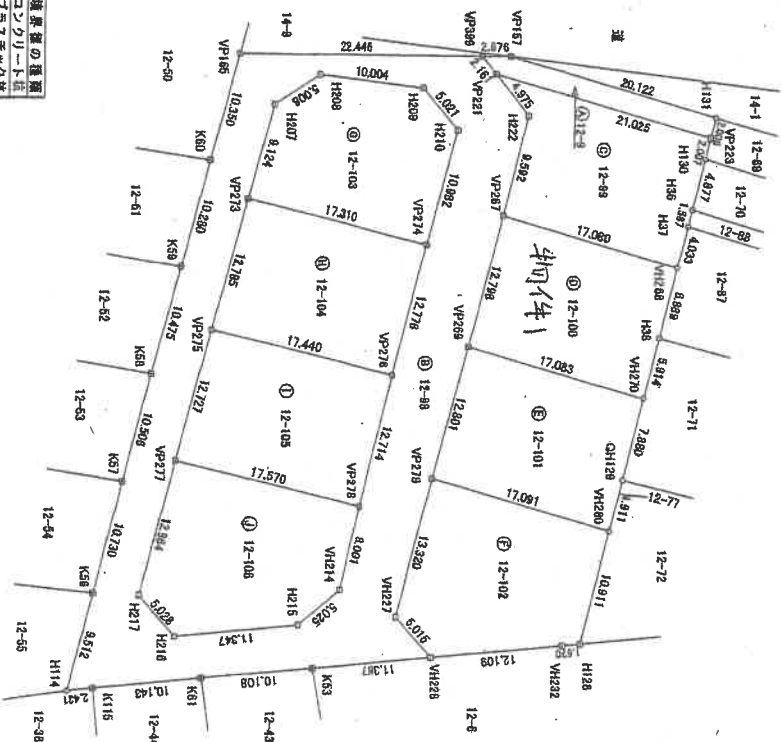
地 積 測 量 図

地 番 12-9, 12-98及び12-108
土地の所在 小山市大字横倉新田宇砂久保

求積表

地 番	① 12-9	② 12-98	③ 12-108
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
H131	515.217	548.357	7.638
VP223	514.898	551.305	-3.607
VP221	494.728	545.360	-7.650
VP389	489.400	543.655	-1.693
VP157	489.076	543.667	6.702
合 計			67.02516
合 計 面 積			43.5152880
地 積			43.51

地 番	① 12-9	② 12-98	③ 12-108
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
VP389	489.400	543.655	-1.354
VP221	484.728	545.360	6.637
H222	487.791	549.282	13.232
VP217	495.480	558.622	81.731
VP219	492.386	571.015	24.845
VP227	489.314	583.437	25.362
VP227	489.102	589.365	16.739
VP228	489.368	600.176	4.886
K63	479.046	601.251	2.029
K61	467.953	602.205	1.955
K115	467.857	603.185	1.238
H114	455.454	603.443	-8.949
K60	457.854	594.237	-19.613
K67	460.417	583.830	-20.582
K69	463.058	573.555	-20.300
K69	465.751	563.530	-30.081
VP155	470.554	543.559	-19.971
VP389	489.400	543.655	-9.810
H209	488.183	546.714	3.155
H208	476.232	545.501	1.846
H207	474.053	545.382	1.605
VP273	471.507	557.155	21.211
VP275	468.603	559.553	24.595
VP277	465.414	561.654	24.872
H217	462.166	564.405	16.367
H216	465.440	559.221	8.718
H215	476.734	597.123	-4.377
VP278	480.543	589.844	-11.045
VP276	485.538	573.727	-24.742
VP274	485.605	561.356	-23.051
H210	491.845	560.576	-14.022
H209	488.183	546.714	-7.021
合 計			1518.400574
合 計 面 積			759.2002870
地 積			759.20



(8 枚目)

作成者

土地家屋調査士

和 1 年 12 月 14 日作成

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年12月26日

2

3

地 番 12-9,12-90ないし12-106

地 積 測 量 図

土地の所在 小山市大字横倉新田宇砂久保

地 番	⑩ 12-99					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
VP221	496.729	545.360	-2.023	-1000.836767		
H222	497.791	549.232	12.232	5586.770512		
VP267	496.480	558.532	14.155	7013.519400		
H268	511.859	563.437	0.931	478.540729		
H27	512.832	558.533	-5.454	-2786.986728		
H28	513.218	557.988	-6.269	-3217.889111		
H230	514.414	553.264	-6.876	-3455.256892		
VP283	514.888	551.305	-7.883	-4004.589024		
合 計				-438.207481		
地 積				219.1037406		
面 積				219.10		

地 番	⑩ 12-103					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
H209	488.163	545.714	-5.175	-2526.248526		
H208	478.232	545.601	1.608	768.697056		
H207	474.093	546.332	1.654	562.078824		
VP273	471.807	557.155	13.014	6140.096299		
VP274	468.605	561.338	-6.479	-3105.671795		
H210	461.248	550.576	-14.022	-7189.028266		
合 計				-440.770400		
地 積				220.3652000		
面 積				220.36		

地 番	⑩ 12-100					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
VP268	511.859	563.437	-11.501	-5802.246129		
VP267	496.480	558.532	7.576	3763.756480		
VP269	508.286	571.013	17.272	8504.685712		
H270	508.776	575.854	-0.890	-452.510640		
H28	510.197	570.128	-12.427	-6340.218119		
合 計				-436.854596		
地 積				218.4273480		
面 積				218.42		

地 番	⑩ 12-104					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
VP274	488.805	551.836	-16.582	-8102.046110		
VP273	471.807	557.155	8.197	3807.401976		
VP276	468.603	559.853	16.582	7770.374946		
VP276	465.529	563.737	-3.197	-1494.152896		
合 計				-444.152896		
地 積				222.0761890		
面 積				222.07		

地 番	⑩ 12-101					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
VP270	508.776	575.854	-12.500	-6359.700000		
VP269	496.480	571.013	7.576	3728.914808		
VP279	488.311	558.437	17.268	8449.422348		
VP280	508.702	566.281	0.076	38.483352		
QH235	506.582	563.513	-12.417	-6293.969794		
合 計				-436.852186		
地 積				218.4415930		
面 積				218.44		

地 番	⑩ 12-105					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
VP275	488.603	559.533	8.117	3958.650351		
VP277	465.414	551.854	16.645	7700.214650		
VP278	462.488	550.078	-8.117	-3810.200872		
VP276	465.529	573.787	-16.645	-7803.077305		
合 計				-448.352987		
地 積				222.0764866		
面 積				222.07		

地 番	⑩ 12-102					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
VP286	488.563	550.178	2.865	1394.641758		
VP282	501.418	558.031	-1.303	-653.347654		
H283	503.081	558.873	-10.750	-5408.180760		
H28	508.702	558.281	-5.435	-2806.018072		
VP279	489.311	553.437	8.084	3955.590124		
VP287	486.102	555.365	18.733	9135.851378		
合 計				-470.391216		
地 積				236.1856800		
面 積				236.18		

地 番	⑩ 12-106					備考
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		
VP277	465.414	551.854	8.227	3875.602978		
H217	462.185	554.405	16.367	7584.270922		
H216	465.440	558.821	2.718	1284.065920		
H215	467.734	597.128	-4.377	-2065.664138		
VP278	480.548	553.844	-11.045	-5307.597335		
VP278	482.460	556.076	-11.980	-5784.60310		
合 計				-474.286243		
地 積				237.1131215		
面 積				237.11		

合計面積 2598.1366535 m²

作成者

土地家屋調査士

12月14日作成

申請人

縮尺

1/

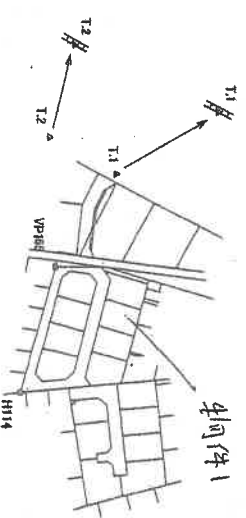
(9枚目)

地積測量図

地番 12-9、12-98ないし12-108

土地の所在 小山市大字横倉新田字砂久保

恒久的地物等配置図 1/2,500



<恒久的地物等>		座標系	任意座標	測量年月日	令和1年12月14日
番号	名称	X座標	Y座標	備考	
T. 1		500.000	500.000	図中に記載あり	
T. 2		467.730	483.050	図中に記載あり	

作成者

土地家屋調査士

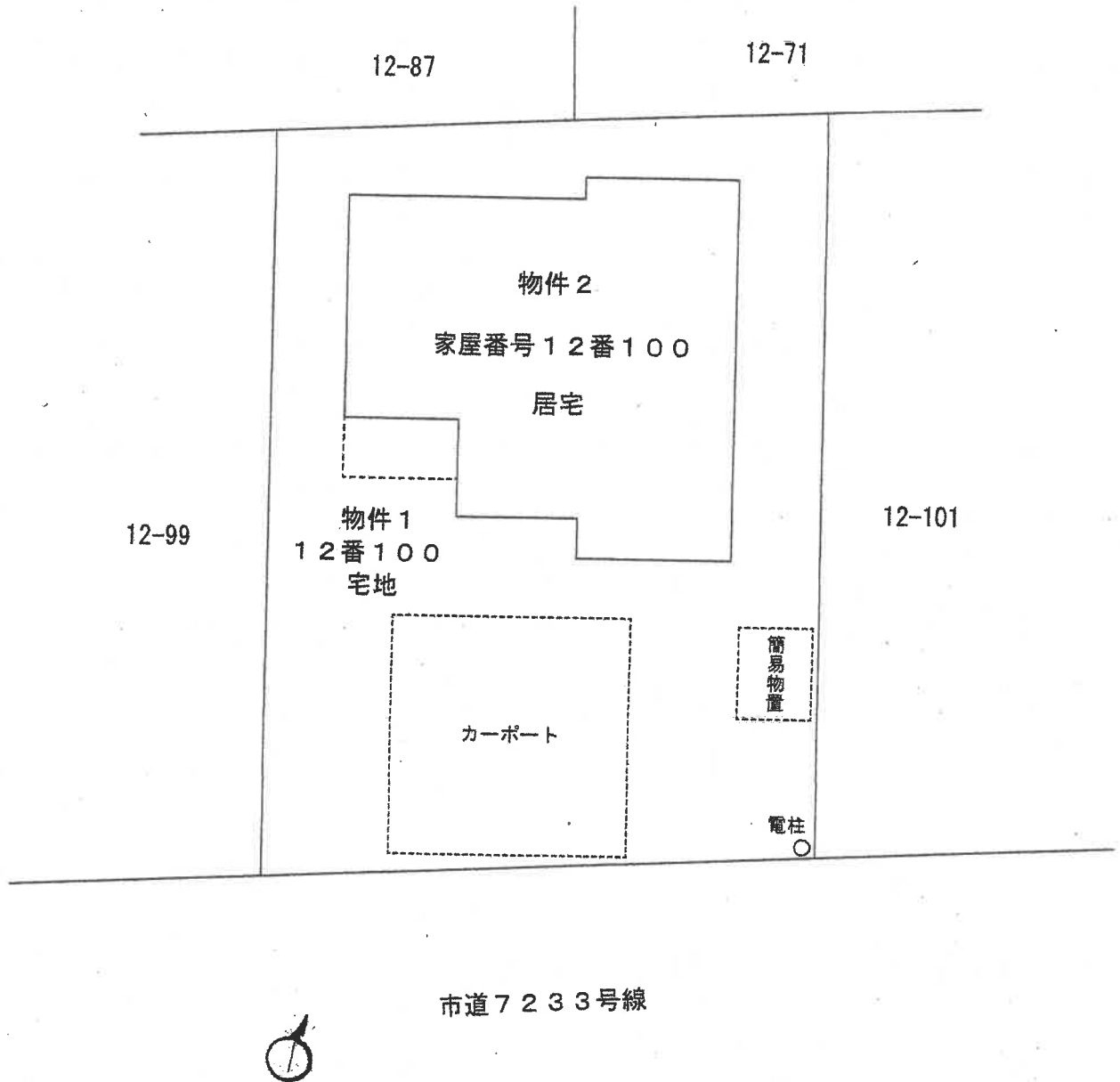
年12月14日作成

申請人

縮尺

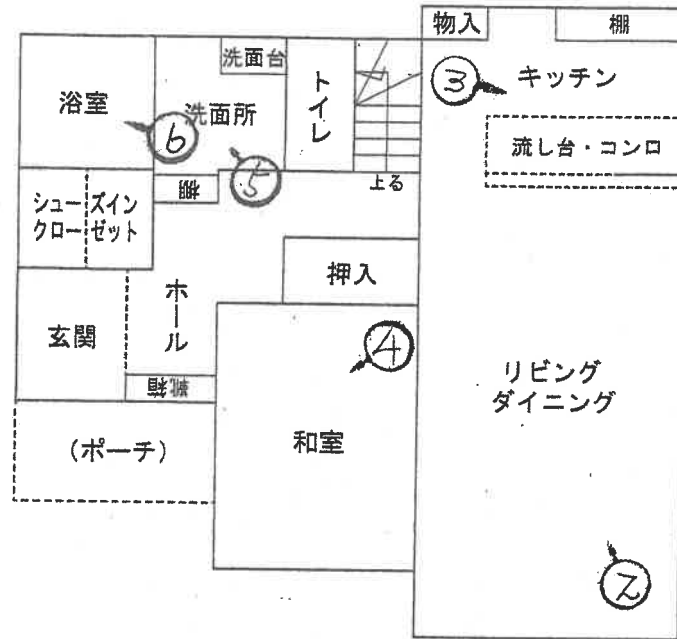
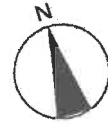
1/2500

土地建物位置関係図

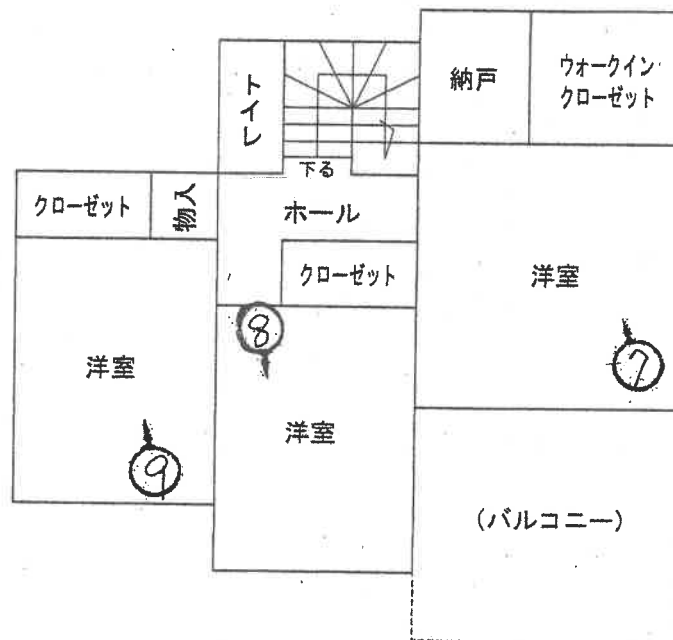


※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。
 ※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

間 取 図



1 階



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。

※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す



1



2



3



4



5



6

(15枚目)



7



8



9

(16枚目)

令和 8年（ケ）第 53号
令和 8年 4月21日 受 命
令和 8年 6月10日 現地調査
令和 8年 7月13日 評 価
令和 8年 7月15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
市 村 明 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,353,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,220,000円
物件2（建物）	金 11,133,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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、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	所在地 地目 地積	小山市大字横倉新田字砂久保 12番100 宅地 218.42m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小山市大字横倉新田字砂久保 12番地100 12番100 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 65.00m ² 2階 52.17m 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「小山」駅から南東方へ直線で約4,700mに位置する。 主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。 ・ 小山市役所 約 5,000m ・ 大谷東小学校 約 700m ・ 大谷中学校 約 350m ・ 小山雨ヶ谷新田郵便局 約 1,800m ・ 犬塚交番 約 3,300m	
付 近 の 状 況	当地域は、大字横倉新田地区のうち小山市街地の南東端部に位置する住宅地域。近年開発された15区画程度の分譲住宅地域で戸建住宅が建ち並んでいる。	
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 40% 指定 60% 指定なし 建築物の絶対高さ制限10m
画 地 条 件	地 積 : 218.42m² 間 口 : 約12.8m 奥 行 : 約17.1m 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	南側 : 幅員約6.0m舗装市道7223号線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。 敷地の北寄りに物件2の建物(居宅)が存し、建物の南側は3台分の駐車場となっている。当該部分はコンクリート舗装されており、スチール製のカーポート(土地の定着物)が存する。その他の部分は砂利敷きとなっている。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし(プロパンガス使用) 下水道：なし(合併浄化槽使用)※ ※小山市下水道施設課での聴聞によれば、事業計画区域内にあるが、整備時期は未定とのことであった。 (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)が通っており、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	調査の履歴、並びに土壌汚染の有無及びその程度は不明であるが、受命物件及びその周辺において水質汚濁防止法及び土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設に該当する施設はなく、土地の履歴からも土壌汚染が存する端緒は見受けられない。
特 記 事 項	○駐車場の脇にスチール製の簡易物置(動産)が存する。また、敷地の南東端に電柱が存する。 ○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) 令和 2年 5月18日新築 経 過 年 数 6年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 29年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング 内 壁 : 石膏ボード(クロス貼り) 他 天 井 : 石膏ボード(クロス貼り) 他 床 : フローリング、畳 他 設 備 : ハイブリット給湯機
床面積（現況）	1 階 : 65.00m ² 2 階 : 52.17m ² 計 : 117.17m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 地上2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 建物間取図参照
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	普通 ○外装材は全体として概ね経年相応の状態にある。 ・外壁のサイディングに若干の汚れや目地コーキングの黒ずみが見られる。 ○内装材は全体として維持管理の状態による汚れが見られる。 ・内壁のクロスに破れやひび割れが見られる。 ・水回りは汚れが目立つ。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	

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1の更地価格を算出し、これに建付減価を考慮して建付地価格を求めた。

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	35,100	1.00	218.42	1.00	7,667,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小山-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 35,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率+1.7%補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+5%補正。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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及び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。

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	166,000	117.17	0.66	12,837,000

ア 再調達原価：166,000円/㎡

イ 現況延床面積：117.17㎡

ウ 現価率：経過年数6年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数29年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}29\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}20\%) \\ &\approx 0.66 \end{aligned}$$

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	7,667,000	0.40	法定地上権	3,067,000

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	7,667,000	-3,067,000		1.00	0.70	3,220,000
2	12,837,000	+3,067,000		1.00	0.70	11,133,000
一括価格（合計）						14,353,000

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：物件 1、2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 小山-19

所 在：小山市大字横倉新田字大山101番9

地 目：宅地

価 格：36,500円／㎡

位 置：小山駅5.2km(道路距離)

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：377㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南8.0m市道

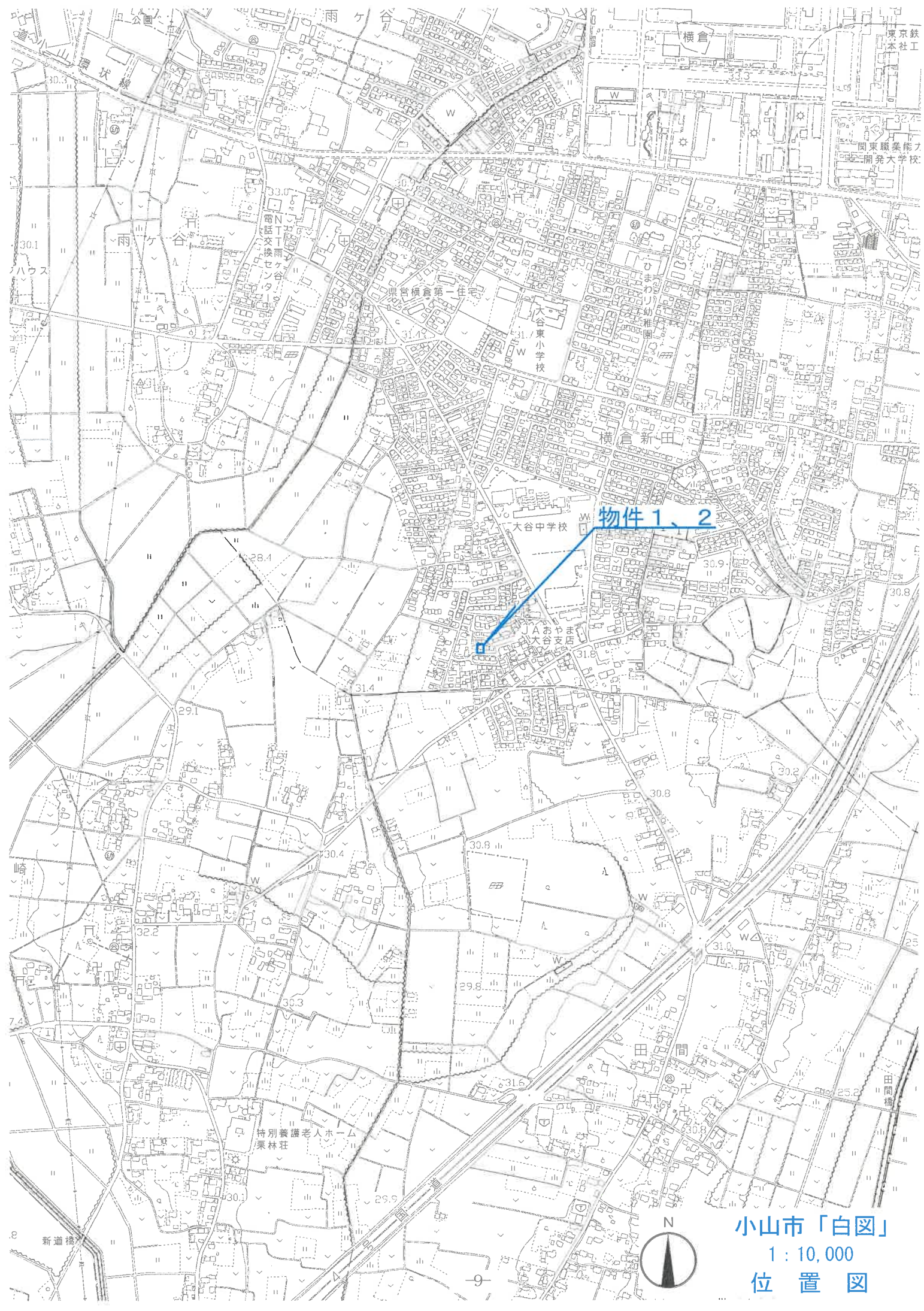
用途 指定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建ぺい率40%、容積率60%)

地域 の 概要：一般住宅、住宅団地等が見られる住宅地域

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 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



小山市「白図」

1 : 10,000

位置図



小山市「白図」
1 : 2,500
位置図





請求分	所在地			小山市大字横倉新田字砂久保			地番	12番100				
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49年3月16日			備記事項			

※A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

(宇都宮地方法務局小山出張所管轄)

令和8年3月23日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

登記年月日：令和1年12月26日

地積測量図

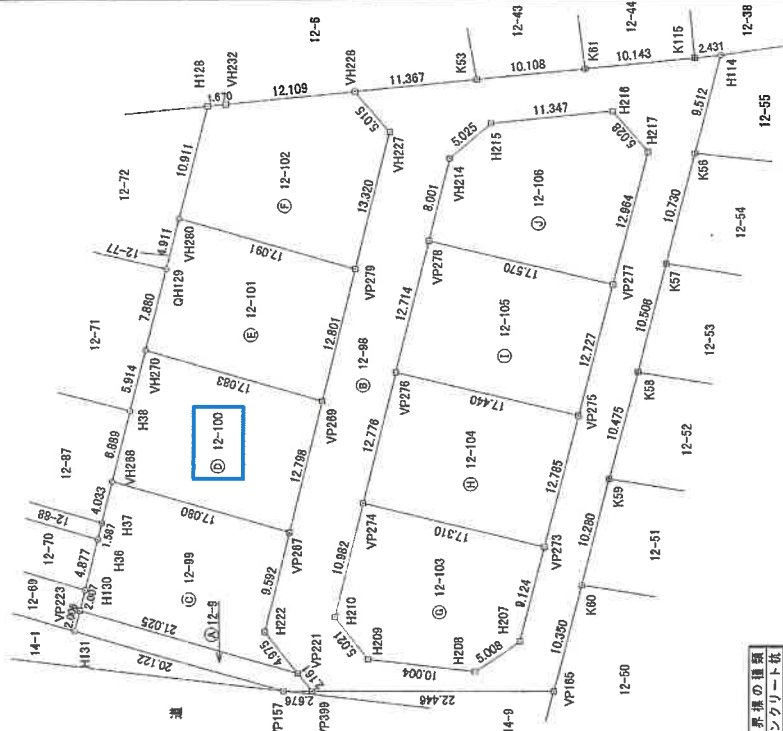
地番 12-9、12-98ないし12-106

土地の所在 小山市大字横倉新田字砂久保

求積表

地番	NO	12-9				備考
		Xh	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
H131	VP223	515.377	549.357	7.638	3980.449526	貼付金属プレート埋
	VP229	514.896	551.305	-3.897	-2058.039312	
	VP221	494.729	545.360	-7.650	-3784.676850	
	VP299	493.400	543.655	-1.693	-835.326200	
	VP157	496.078	543.667	6.702	2828.625352	
		合計		面積	43.5162516	
		合計		面積	43.51	m ²

地番	NO	12-98				備考
		Xh	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
VP399	VP399	493.400	543.655	-1.354	-668.063600	貼付金属プレート埋
	VP221	494.729	545.360	5.627	2783.840083	
	H222	497.791	549.282	18.232	6586.770512	
	VP267	495.480	558.592	21.731	10767.275880	
	VP269	492.396	571.013	24.845	12233.578820	
VP279	VP279	489.311	583.437	25.352	12405.012472	
	H227	488.102	596.365	16.739	8136.861378	
	H228	489.363	600.176	4.666	2291.027618	
	K63	478.046	601.251	2.029	969.555334	
	K61	467.988	602.205	1.985	905.547105	
K115	K115	457.887	603.186	1.238	566.864108	貼付金属プレート埋
	H114	455.469	603.443	-8.949	-4075.992081	
	K56	457.864	594.237	-19.613	-8950.086632	
	K57	460.477	583.830	-20.582	-9477.537614	
	K58	463.098	573.655	-20.300	-9400.828500	
K59	K59	465.781	563.530	-20.081	-9353.348261	
	K60	468.342	553.574	-19.871	-9353.258082	
	VP165	470.954	543.559	-9.919	-4571.392726	
	VP399	493.400	543.655	3.155	1556.877000	
	H209	486.163	546.714	1.846	901.148898	
H208	H208	478.232	545.501	1.608	768.997056	
	H207	474.093	548.322	11.654	5525.079822	
	VP279	471.807	557.155	21.211	10007.498377	
	VP275	488.603	560.533	24.699	11874.325497	
	VP277	466.414	581.854	24.872	11675.777008	
H217	H217	462.196	594.405	16.367	7564.270922	
	H216	465.440	598.221	2.718	1265.065920	
	H215	476.734	597.123	-4.377	-2086.684718	
	H214	480.543	593.844	-11.045	-5307.897435	
	VP278	482.459	586.078	-20.107	-9701.004183	
VP276	VP276	485.529	573.737	-24.742	-12012.958518	
	VP274	488.605	561.336	-23.061	-11267.719005	
	H210	491.248	550.676	-14.622	-7183.028256	
	H209	488.163	546.714	-7.021	-3437.392423	
	合計			面積	1516.400574	
		合計		面積	759.2002870	m ²



登記年月日：令和1年12月26日

2/3

地積測量図

12-9, 12-98ないし12-106

地番

土地の所在 小山市大字横倉新田字砂久保

地番	⑤ 12-103				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
H209		488.163	546.714	-8.175	-2826.249528
H208		478.332	548.501	1.608	768.997056
H207		474.093	548.332	11.854	5523.079822
VP273		471.807	557.155	19.014	6140.096298
VP274		488.605	561.356	-6.479	-3165.671795
H210		491.248	550.676	-14.822	-7183.028256
合計				合計	-440.770400
合計面積				合計	220.3862000
合計地積				合計	220.38

地番	⑥ 12-104				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
VP274		488.605	561.356	-16.582	-8102.048110
VP275		471.807	557.155	6.197	3667.401979
VP276		488.603	569.538	16.582	7770.374946
VP276		488.629	573.737	-8.197	-3979.891213
合計				合計	-444.152398
合計面積				合計	222.0761890
合計地積				合計	222.07

地番	⑦ 12-105				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
VP275		468.603	569.538	8.117	3803.650551
VP277		465.414	581.854	16.545	7700.274630
VP278		482.469	586.076	-8.117	-3916.200879
VP276		486.629	573.737	-16.545	-8033.077305
合計				合計	-445.352997
合計面積				合計	222.6764985
合計地積				合計	222.67

地番	⑧ 12-106				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
VP277		466.414	581.854	8.327	3875.502378
H217		482.166	594.405	16.367	7864.278222
H216		466.440	598.221	2.718	1265.065920
H215		476.734	597.123	-4.377	-2086.664718
H214		480.543	598.844	-11.045	-5307.597435
VP278		482.469	586.076	-11.980	-5784.803310
合計				合計	-474.228243
合計面積				合計	237.1131215
合計地積				合計	237.11

合計面積 2896.1365535 m²

地番	⑨ 12-99				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
VP221		494.729	545.360	-2.023	-1000.686767
H282		497.791	549.262	13.232	6586.770512
VP267		495.480	558.592	14.155	7013.519400
H266		511.859	563.437	0.931	476.940729
H87		512.832	559.623	-5.454	-2796.955728
H36		513.219	567.983	-6.269	-3217.969911
H130		514.414	563.254	-6.678	-3436.266692
VP223		514.896	551.305	-7.894	-4064.589024
合計				合計	-438.207481
合計面積				合計	219.1037405
合計地積				合計	219.10

地番	⑩ 12-100				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
VP268		511.859	563.437	-11.531	-5902.246129
VP267		495.480	568.592	7.976	3753.756480
VP269		492.396	571.013	17.272	8504.663712
H270		508.776	575.864	-0.890	-452.810640
H38		510.197	570.123	-12.427	-6340.218119
合計				合計	-436.954896
合計面積				合計	218.4273480
合計地積				合計	218.42

地番	⑪ 12-101				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
VP270		508.776	575.864	-12.500	-6356.700000
VP269		492.396	571.013	7.573	3726.914908
VP279		489.311	563.437	17.268	8449.422348
H280		505.702	568.281	0.076	38.433352
QH129		506.882	583.513	-12.417	-6293.553794
合計				合計	-436.683196
合計面積				合計	218.4416930
合計地積				合計	218.44

地番	⑫ 12-102				備考
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
H228		489.363	600.176	2.666	1304.641758
H232		501.418	599.031	-1.303	-653.347654
H128		503.081	598.873	-10.750	-5408.120750
H288		505.702	585.261	-15.436	-7806.010072
VP279		489.311	563.437	8.084	3956.590124
H227		486.102	596.365	16.739	8136.861878
合計				合計	-470.391216
合計面積				合計	236.1956080
合計地積				合計	235.19

作成者

土地家産調査士

申請人

縮尺 1/

和 1 年 12 月 14 日作成

※ A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：令和3年7月21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。

(宇都宮地方公務局 小山出張所管轄)
令和8年3月23日 宇都宮地方公務局

登記官

各階平面図 建物図面

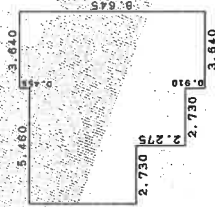
家屋番号 12番100

建物の所在 小山市大字横倉新田字砂久保12番地100

1階

求積表

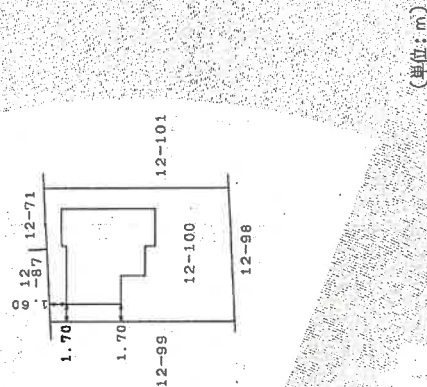
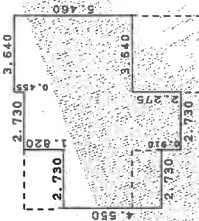
5.460 x 5.005 = 27.327300
2.730 x 2.275 = 6.210750
3.640 x 8.645 = 31.467800
計 65.005850
床面積 65.00㎡



2階

求積表

2.730 x 4.550 = 12.421500
2.730 x 7.280 = 19.874400
3.640 x 5.460 = 19.874400
計 52.170300
床面積 52.17㎡



(単位：m)

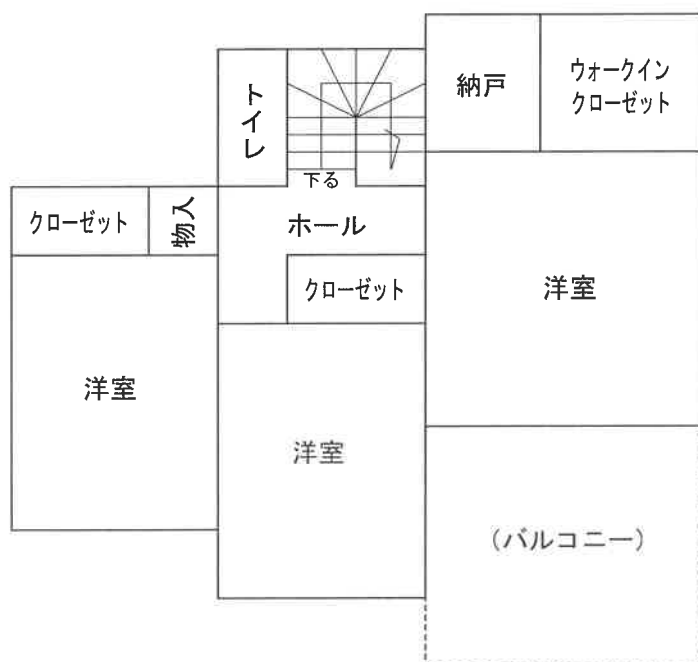
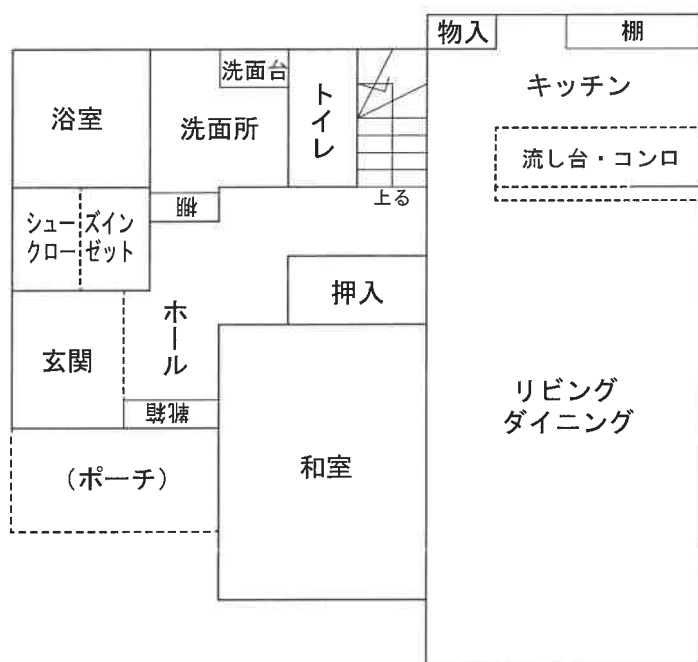
作成者 土地調査士

縮尺 1/250

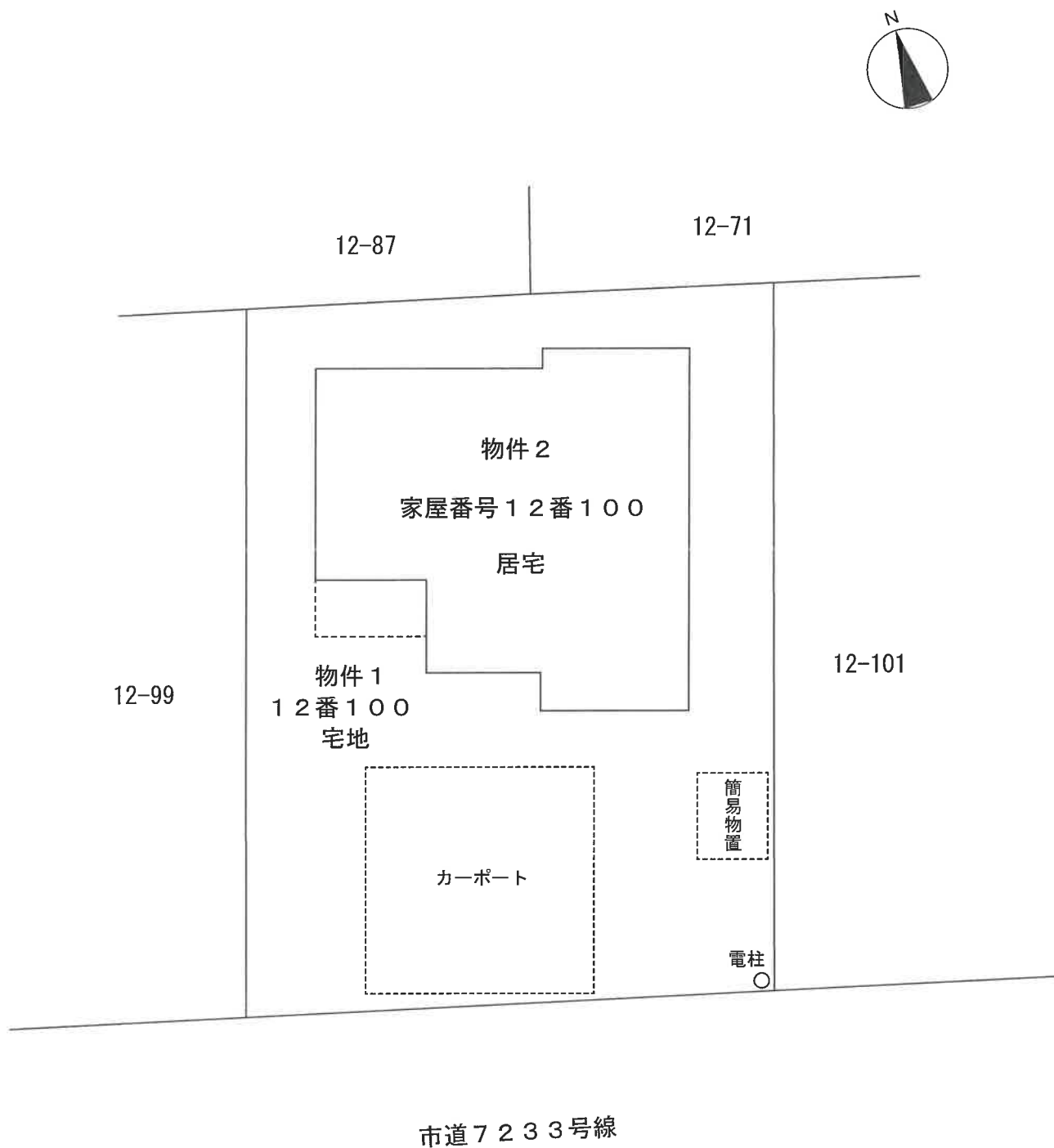
申請人

縮尺 1/500

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



※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。



※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。