

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 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	13, 403, 000 10, 722, 400	一括	2, 680, 600	75, 534	0
1	2, 920, 000				
2	10, 483, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 さくら市櫻野字道山橋上
 - 地 番 1 6 2 3 番 1 0
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 2 2 . 7 0 平方メートル

- 2 所 在 さくら市櫻野字道山橋上 1 6 2 3 番地 1 0
 - 家屋 番号 1 6 2 3 番 1 0
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 - 2 階 4 3 . 0 6 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 関 怜 美

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 | さくら市櫻野字道山橋上 |
| | 地 番 | 1 6 2 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市櫻野字道山橋上 1 6 2 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

令和8年(ケ)第48号
令和8年5月27日受理
令和8年6月27日提出

現況調査報告書

宇都宮地方裁判所

執行官 森 公彦

(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 | さくら市櫻野字道山橋上 |
| | 地 番 | 1 6 2 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さくら市櫻野字道山橋上 1 6 2 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県さくら市櫻野1623番地10	
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：	
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 ☐ある 令和 年（ ）第 号 〔 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
■所有者	1 本件建物には、私が一人で居住しています。オール電化住宅です。太陽光パネルはありません。特に不具合はありませんが、お風呂の電気が切れていて点きません。 2 本件建物内で、今から2年位前まで犬を一匹飼っていました。期間は8年位です。

(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

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
- 2 物件1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一人で居宅として使用している。
- 3 本件建物内で、今から約2年前までの約8年間、犬を飼っていたとのことである。
- 4 物件2建物の2階の階段天井部分のクロスが剥がれている。
- 5 物件1土地は、草が繁茂している部分が多い。
- 6 物件1土地の北西側から南西側に、幅員約6mの舗装道路（位置指定道路）が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項5号道路に該当する。

(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5月29日(金) 12:05-12:10	物件所在地	全戸不在により催告書をポストに投函 外観写真撮影
R8年5月29日(金) 13:00-13:15	さくら市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年6月4日(木) 14:30-14:40	宇都宮地方法務局	隣接地の全部事項証明書取得
R8年6月5日(金) 15:40-15:50	宇都宮地方法務局	地積測量図取得
R8年6月26日(金) 9:30-10:00	物件所在地	所有者面談、屋内写真撮影 評価人同行

(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

公図写し



請求部	所在	さくら市櫻野字道山橋上				地番	1623番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図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
宇都宮地方務局
登記官

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6月5日 宇都宮地方裁判所

登記簿

(7枚目)

土地所在図
土地積測量図

1/2

番 1623-1、1623-3乃至1623-11

土地の所在 さくら市櫻野字道山橋上

直角座標法求積表
(坪数)

地番	① 1623-1	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
測点名					
KU01	76503.652	13404.216	2.545	34113.72972	
KU02	76502.542	13403.871	-8.616	-114147.36544	
KU03	76501.066	13390.369	-10.636	-195981.44068	
KU04	76500.136	13377.205	-14.115	-136310.42058	
KU05	76500.021	13371.942	-6.393	-85486.02521	
KU06	76501.513	13373.876	-5.265	-70413.45714	
KU07	76501.756	13374.848	-0.339	-4534.07347	
KU08	76501.852	13378.646	6.017	91202.22978	
KU09	76506.573	13387.249	3.319	44432.27949	
KU10	76505.171	13392.049	-14.958	-200318.26894	
KU11	76571.615	13393.436	-15.184	-216057.44326	
KU12	76568.987	13400.941	-1.182	-15039.91226	
KU13	76570.433	13403.578	2.886	38682.72611	
KU14	76571.873	13405.209	5.830	78158.19847	
KU15	76576.283	13403.799	16.190	217007.50581	
KU16	76588.063	13397.312	16.589	22248.08877	
KU17	76592.852	13398.697	9.042	121151.01827	
KU18	76597.105	13406.420	3.002	50971.20884	
KU19	76596.654	13407.865	2.093	28062.66145	
KU20	76599.198	13405.530	3.343	44818.02979	
KU21	76599.997	13406.000	4.454	59710.32400	
合計				736.85240	
合計面積				368.42621	
合計地積				368.42621	

地番	① 1623-3	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
測点名					
KU01	76516.407	13397.940	4.626	61970.87044	
KU02	76508.278	13383.134	-21.271	-284672.64331	
KU03	76505.136	13390.369	-5.736	-76807.15558	
KU04	76502.542	13403.871	8.516	114147.36544	
KU05	76503.652	13404.216	13.065	185049.45484	
合計				495.89083	
合計面積				247.94541	
合計地積				247.94541	

地番	① 1623-4	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
測点名					
KU01	76608.278	13383.134	5.930	79361.98452	
KU02	76601.066	13369.955	-20.372	-272372.72326	
KU03	76587.906	13377.205	-5.930	-79326.92565	
KU04	76595.136	13390.369	20.372	272788.92727	
合計				451.03298	
合計面積				225.51649	
合計地積				225.51649	

作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

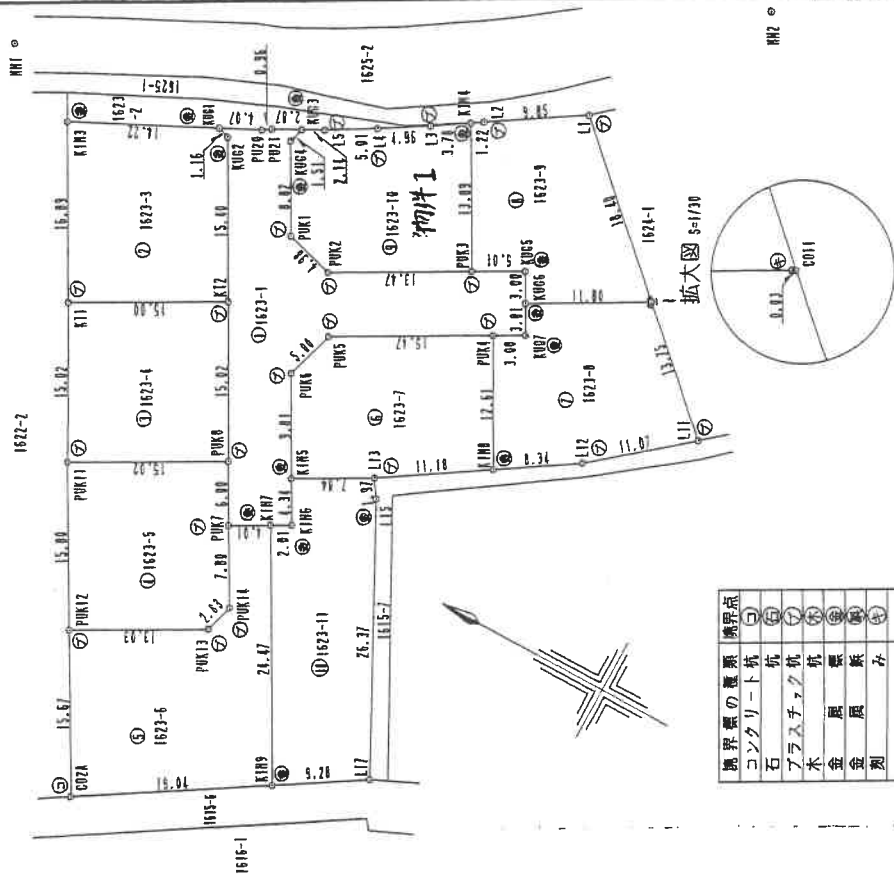
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：59-1

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	①
石杭	②
プラスチック杭	③
木杭	④
金網杭	⑤
金網杭	⑥
金網杭	⑦

登記年月日：平成22年7月13日

令和8年6月5日
宇都宮地方事務局

登記号

(8枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

地積測量図写し

土地所在図
地積測量図

2/2

1623-1、1623-2至1623-11

地番

土地の所在
さくら市豊野字道山橋上

地番	① 1623-9				
測点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	
C011	75560.132	13409.324	3.165	42440.51046	
L1	75573.598	13421.861	21.812	292757.63213	
L2	75581.944	13416.622	9.374	125767.4163	
KIN4	75582.972	13415.957	-5.681	-76216.06172	
PUK3	75576.263	13403.799	-11.099	-148768.76510	
KU65	75571.873	13406.209	-5.830	-78158.19847	
KU66	75570.433	13403.578	-11.741	-157371.40930	
			合計	451.13263	
			合計面積	225.56532	
			地積	225.56㎡	

竹材

1

地番	④ 1623-10				
測点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	
PUK3	75576.263	13403.799	-5.091	-58238.74071	
KIN4	75582.972	13415.957	9.882	132710.64664	
L3	75586.155	13413.908	7.433	99705.57816	
L4	75590.405	13411.358	8.603	115377.89567	
L5	75594.758	13408.868	5.249	83792.01613	
KU03	75596.654	13407.865	2.347	31458.25916	
KU04	75597.105	13406.420	-3.802	-50971.20884	
PUK1	75592.852	13398.697	-9.042	-121151.01827	
PUK2	75588.063	13397.312	-16.589	-222248.00877	
			合計	445.41917	
			合計面積	222.70959	
			地積	222.70㎡	

地番	⑥ 1623-11				
測点名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	
L15	75573.890	13380.773	13.138	175796.59567	
L13	75574.976	13382.417	7.962	106550.80415	
KIN5	75581.852	13378.646	4.780	53948.92788	
KIN6	75579.756	13374.848	-0.339	-4534.07347	
KIN7	75581.513	13373.876	-18.032	-134166.72403	
KIN9	75569.724	13352.420	-19.675	-252709.02990	
L17	75561.838	13357.318	4.166	55646.58679	
			合計	534.09609	
			合計面積	267.04805	
			地積	267.04㎡	

任意座標一覧表

点名	X座標	Y座標
MN1	75524.184	13402.026
MN2	75563.151	13438.504

恒久的地物
M1, M2・・・マンホール等に刻み

作成者

縮尺 1/

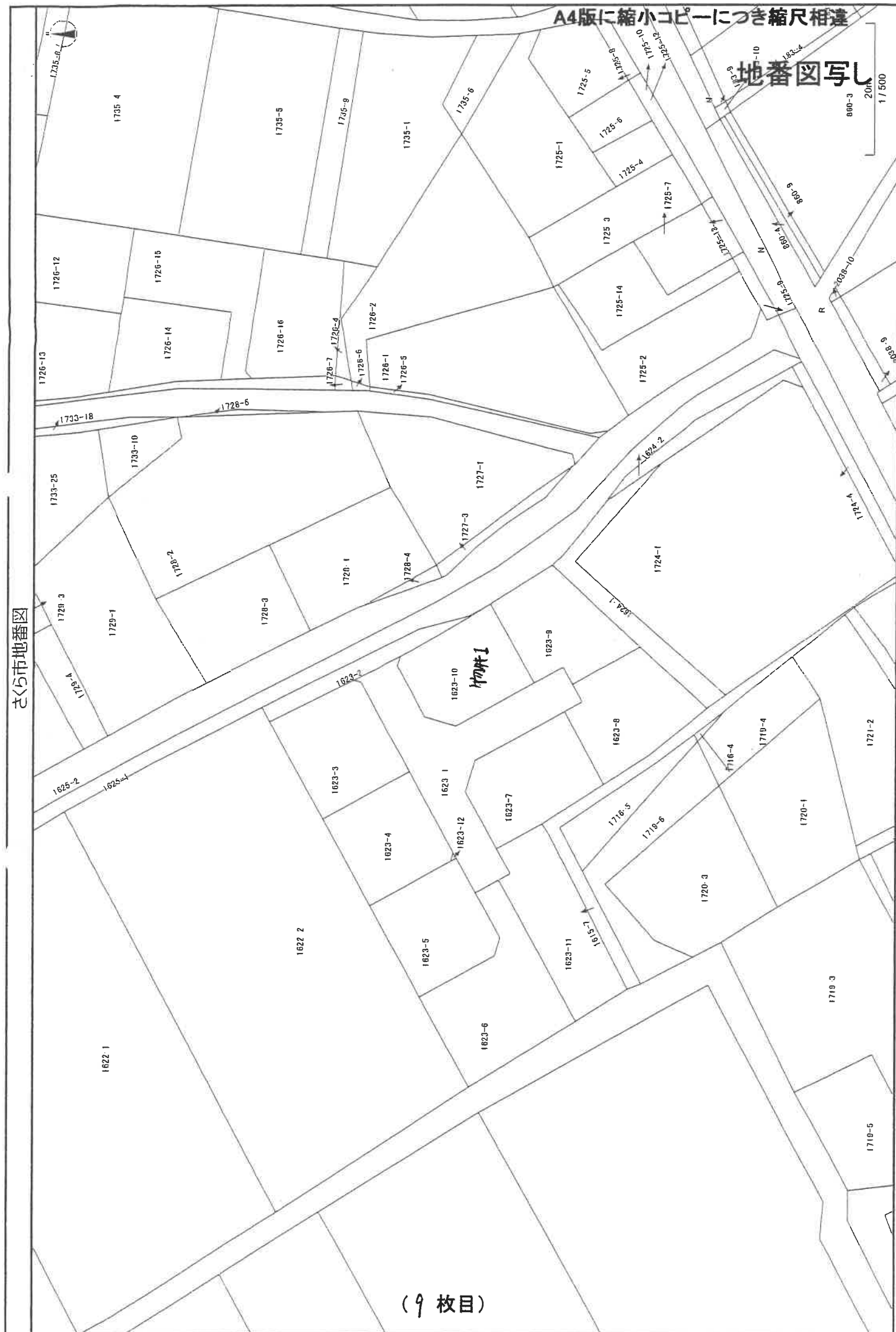
申請人

縮尺 1/

(栃不県土地家屋調査士会 宇都宮市)

(2/2)

請求番号：59-1



登記年月日：平成24年10月12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3月16日 宇都宮地方裁判所

登記官

(10 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

各階平面図・建物図面写し

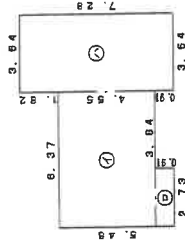
建物図面
各階平面図

家屋番号
1623番10

建物の所在
さくら市櫻野字道山橋上1623番地10

物件2

1階

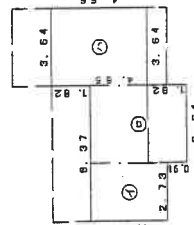


求積表

①	6.370 X 4.550	=	28.983500
②	2.730 X 0.910	=	2.484300
③	3.640 X 7.280	=	26.499200
計			57.967000

床面積 57.96 m²

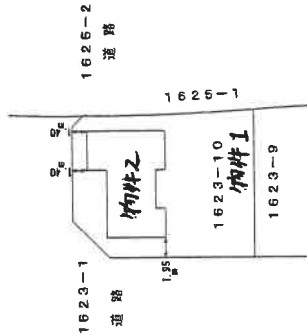
2階



求積表

①	2.730 X 3.640	=	9.937200
②	3.640 X 4.550	=	16.562000
③	3.640 X 4.550	=	16.562000
計			43.061200

床面積 43.06 m²



作成者

1/250

申請人

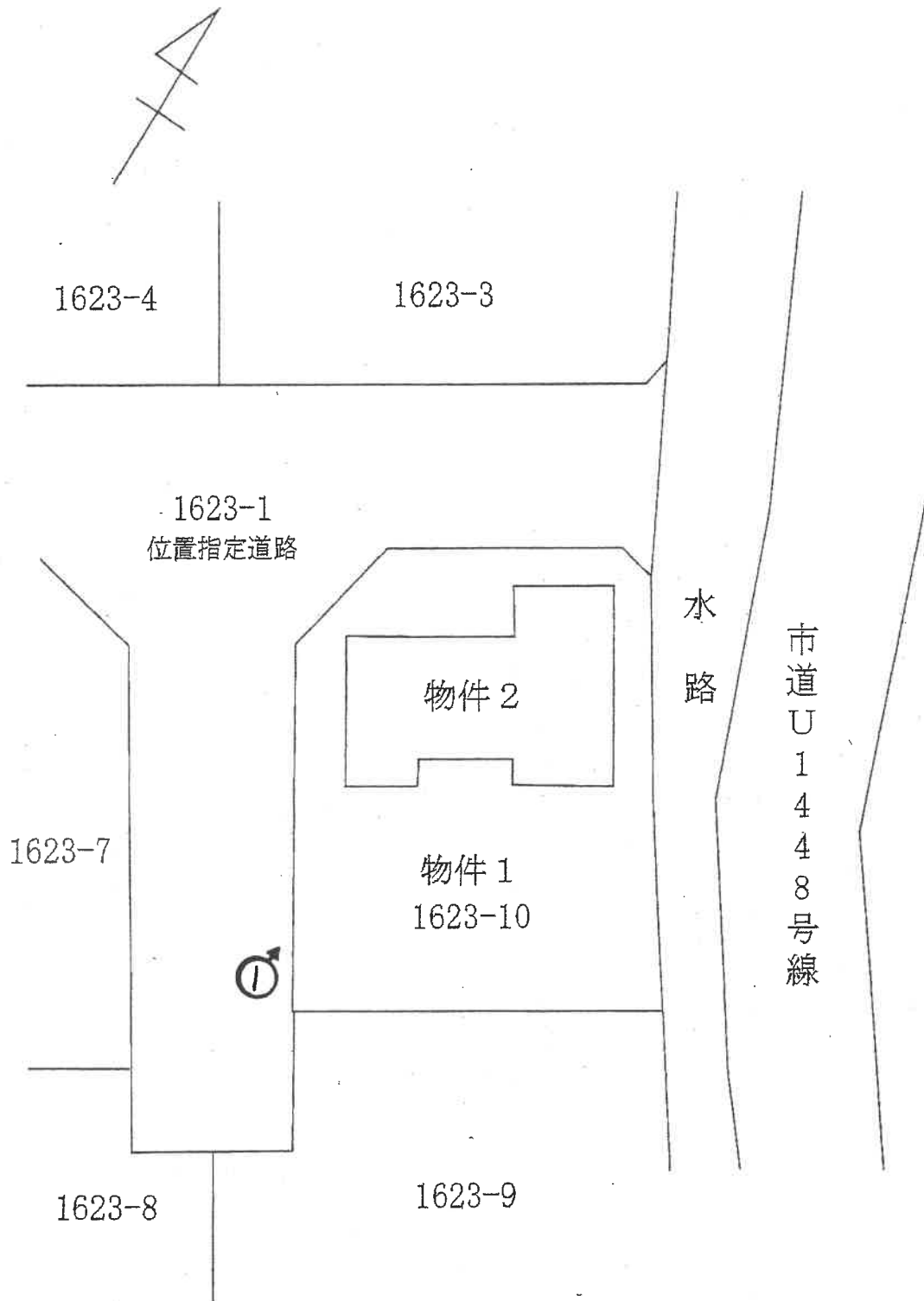
縮尺

1/500

(初小系工地区画調整工事用紙)

請求番号：28-2

土地建物位置関係図

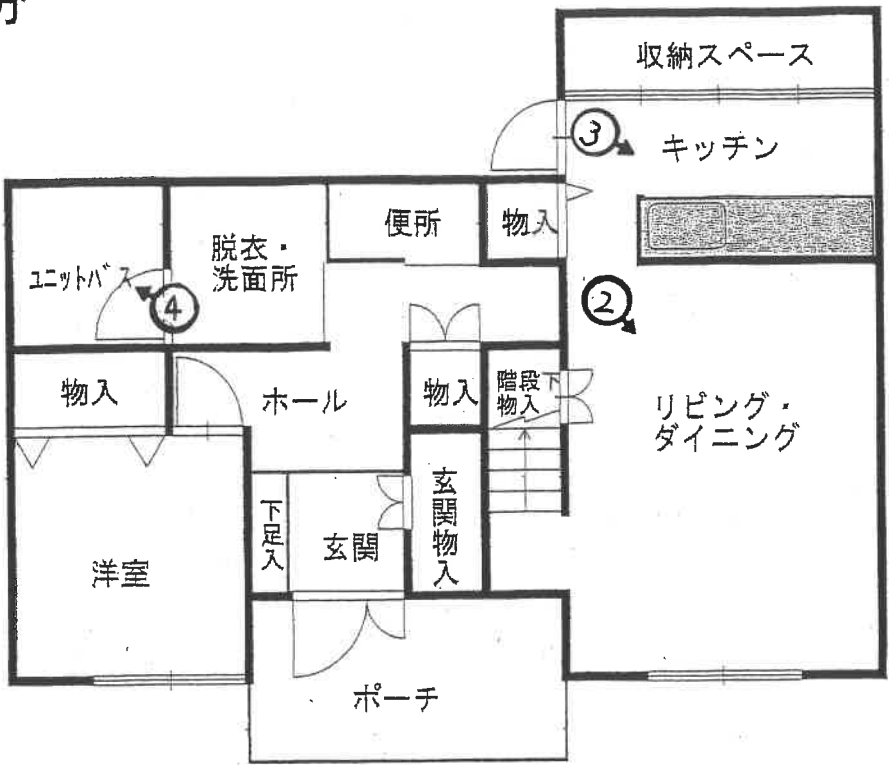


※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

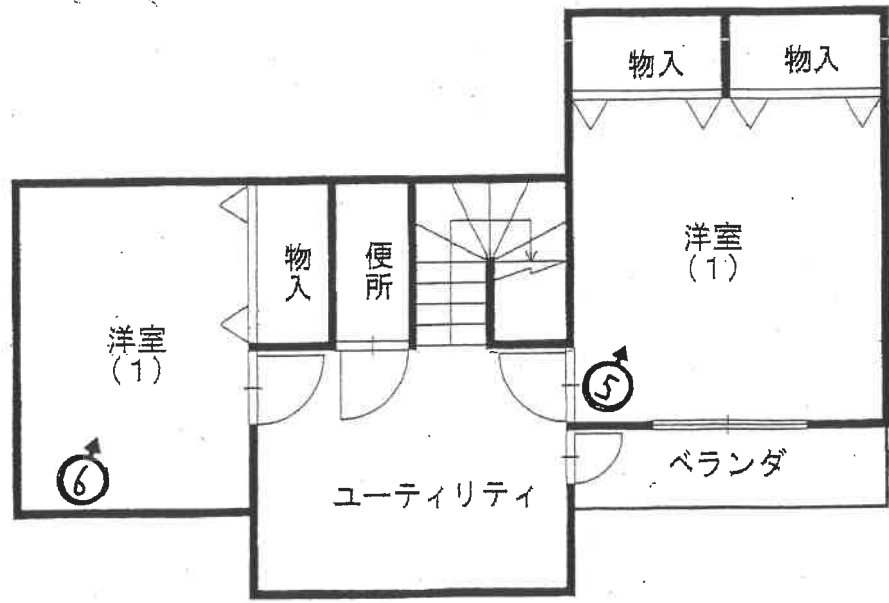
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

間取図

1 階部分



2 階部分



←○ 写真撮影位置・方向

※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 8年（ケ）第 48号
令和 8年 5月11日 受 命
令和 8年 6月26日 現地調査
令和 8年 6月27日 評 価
令和 8年 7月 1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
伊矢野忠寿

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,403,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,920,000円
物件2（建物）	金 10,483,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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の内訳価格は物件2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	所在地目積	さくら市櫻野字道山橋上 1 6 2 3 番 1 0 宅地 222.70m ²	特記事項記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	さくら市櫻野字道山橋上 1 6 2 3 番地 1 0 1 6 2 3 番 1 0 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 57.96m ² 2階 43.06m ² 延床面積 101.02m ²	同左
特記事項			
対象物件土地の公簿地積は、地積測量図と同じである。 対象物件について備え付けられた地図は、不動産登記法第14条第1項地図であり、現況と概ね一致するものと思料される。 現地調査においては、地積測量図記載の標識は道路沿いが確認できた。水路沿いは草が繁茂しており、一部確認できなかった。			

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「氏家」駅北東方直線距離約2.1km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は、幹線道路背後に広がる農地の中の分譲住宅地である。平成22年に開発許可を取得して分譲されたものである。分譲地内は8戸の住宅から成り、全部の画地に建物が建築済みである。このため、住宅地域として安定しており、当面は現状を維持するものと思料される。分譲地自体は地盤を高く造成しており、東側の市道よりも約0.5m高くなっている。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし-但し建築基準法第22条区域
画 地 条 件	物件1 地積 : 222.70㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約17.0m 奥行 : 約15.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南西約6.0m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路) 北西約6.0m舗装道路(建築基準法第42条第1項第5号道路) なお東側に幅員約7.0mの舗装市道が通過しているが、本件土地との間には氏家町(現さくら市)所有の土地(現況水路)が介在している。	
土地の利用状況等	物件1土地の北寄りに物件2建物が存する。 土地利用権の範囲は、物件1の土地全部が物件2建物の敷地となっている。建築計画概要書上も同様である。 物件2の土地利用権は、競売により土地と建物の所有者が異なるに至った場合には、建物につき法定地上権が成立するものと思料される。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (前面50m/m 引込20m/m) 都市ガス : なし (但し現況はエコキュート使用) 下 水 道 : なし (浄化槽使用) 東側市道に本管が有るが接続できないとのこと (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、役所等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	受命物件及び周辺に土壤汚染対策法・水質汚濁防止法等に基づく有害物質使用特定施設は無く、土地の履歴等からも土壤汚染の可能性があると判断できない。
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 浸水想定区域 想定最大規模0.5m以上3.0m未満の区域内である。

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24年10月 7日新築 経過年数 14.0年 経済的残存耐用年数 16.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 クッションフロア、ビニールシート等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階 57.96㎡ 2階 43.06㎡ 計 101.02㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付資料のとおり
品 等	使用資材 やや優る 施 工 やや優る 意 匠 やや優る
保守管理の状態	普通 建物周囲は草が繁茂しているが、建物内部は整理されている。
建物の利用状況	建物所有者が居住して使用し、占有している。
特 記 事 項	外部においては、経年劣化程度で、特筆すべき損傷はない。片流れの屋根を取り囲むパラペットが特徴的である。 内部も、クロスの剥離やひび割れが散見されるが、経年で見られる程度である。2年前まで犬を1匹飼育していたという事であるが、目立ったひっかき傷等は確認できなかった。 設備は、給湯はエコキュート、キッチンはい Hであり、オール電化住宅である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行っ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	25,000	1.07	222.70	1.00	5,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 さくら（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/101 \times 100/125 = 25,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1

◇地域格差：+25補正

イ 個別格差：角地+5 水路隣接+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	272,000	101.02	0.48	13,189,000

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14.0年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数16.0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16.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
 ×(1－観察減価10%)÷0.48

2 評価額の判定

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	5,960,000	0.30	法定地上権	1,788,000

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30%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	5,960,000	-1,788,000		1.00	0.70	2,920,000
2	13,189,000	+1,788,000	1.00	1.00	0.70	10,483,000
一括価格（合計）						13,403,000

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 さくら（県）-2

所 在：さくら市草川字草川参丁目50番15

地 目：宅地

価 格：31,300円／㎡

位 置：JR宇都宮線「氏家」駅の西方 道路距離約550m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：327㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側6.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 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：一般住宅等が多く存する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・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図

对象物件

塩谷地方
農協共済組合

氏家消防署

桜 野

猪

4

集落排水処理施設

柿木沢

田新家氏

さくら市白図

N

1622-1

1622-2

1623-3

対象物件 1

1623-4

1623-12

1623-5

1625-2

1623-1

1623-10

1623-6

1623-7

1623-9

1623-11

1615-7

1616-1

1615-6

1623-8

1624-1

1625-1

登記年月日：平成22年7月13日

令和8年6月5日
宇都宮地方裁判所

土地所在図
土地測量図

1/2

対象物件1

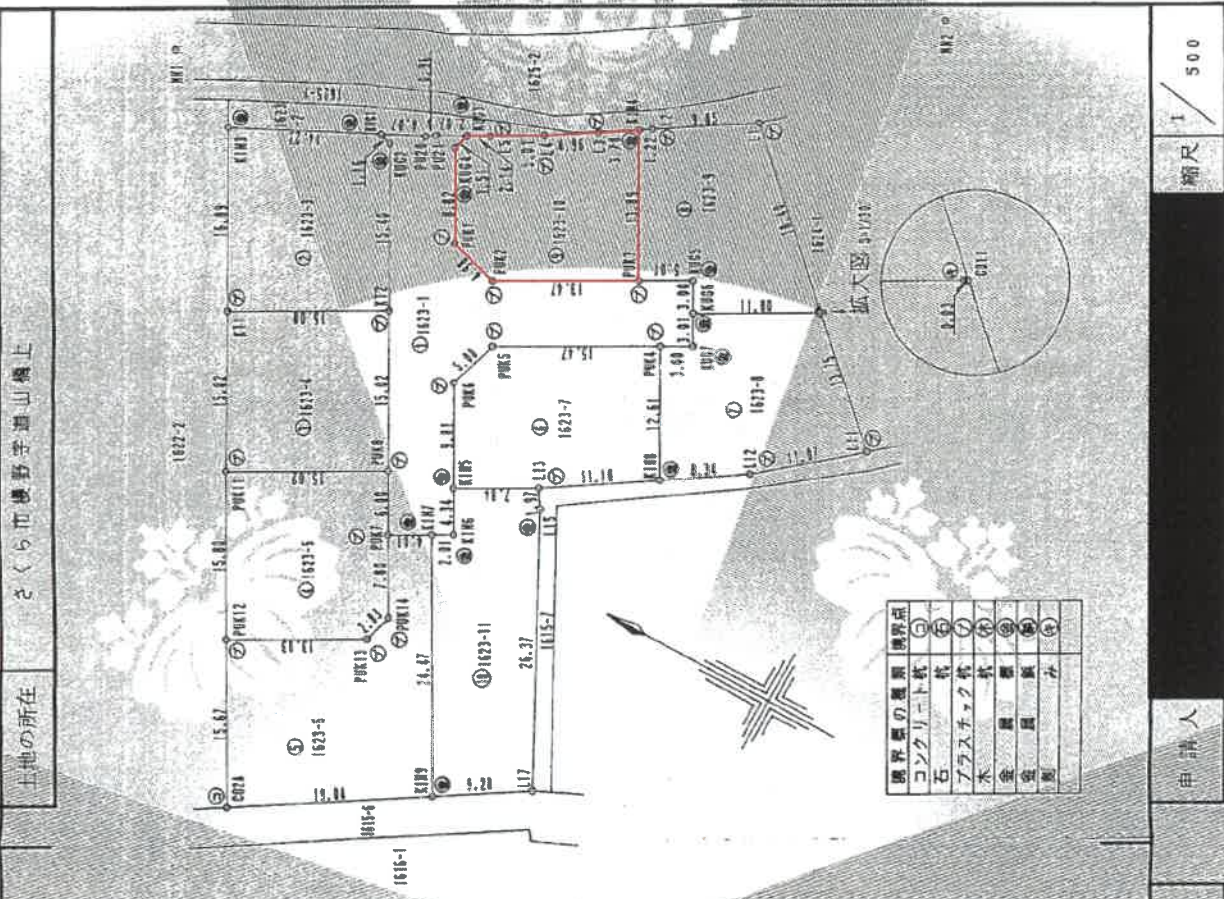
面積換算係数表
(任意単位)

地番	① 1623-1	Xn	Xn+1	Xn-1	Yn	Yn+1	Yn-1	Yn・(Xn+1 - Xn-1)
KU01	76593.552	13404.216	2.545	34.010	72992			
KU02	76492.542	13403.871	-8.516	-11.412	76444			
K12	76559.136	13396.369	-14.636	-19.598	74958			
PUK8	76587.906	13377.205	-10.115	-13.510	74258			
PUK7	76545.621	13371.842	-6.393	-8.546	74251			
K107	76581.513	13373.878	-5.265	-7.041	74514			
K106	76579.756	13374.848	0.339	4.334	74347			
K105	76587.852	13378.646	5.817	9.102	74278			
PUK6	76584.573	13387.249	3.319	4.432	74942			
PUK5	76585.171	13392.049	-14.958	-20.010	74654			
PUK4	76571.615	13398.496	-16.184	-21.657	74326			
KU07	76569.997	13400.941	-1.182	-1.935	74326			
KU06	76570.433	13403.576	2.886	3.882	74261			
KU05	76571.873	13406.209	5.830	7.818	74947			
PUK3	76576.263	13403.759	16.190	21.007	75981			
PUK2	76588.958	13397.312	16.559	22.248	76077			
PUK1	76592.852	13398.897	9.042	12.151	761027			
KU04	76597.105	13406.420	3.002	5.971	76084			
KU03	76596.654	13407.865	2.093	2.062	766165			
PU21	76599.198	13406.530	3.343	4.418	76298			
PU20	76599.397	13406.088	6.454	6.910	76240			
合計				736.85240				
合計面積				368.42621				
合計地積				368.42621				

地番	① 1623-3	Xn	Xn+1	Xn-1	Yn	Yn+1	Yn-1	Yn・(Xn+1 - Xn-1)
K103	76616.407	13397.340	4.826	6.178	76784			
K11	76608.278	13383.134	-21.271	-28.672	76431			
K12	76595.116	13380.369	-5.736	-7.607	76568			
KU02	76622.542	13403.821	8.516	11.412	76544			
KU01	76601.652	13404.216	13.865	18.563	76504			
合計				435.69081				
合計面積				247.94541				
合計地積				247.94541				

地番	① 1623-4	Xn	Xn+1	Xn-1	Yn	Yn+1	Yn-1	Yn・(Xn+1 - Xn-1)
K11	76606.278	13383.134	9.930	7.356	76562			
PUK10	76601.046	13385.955	-20.372	-27.232	76326			
PUK9	76587.906	13377.205	-5.930	-7.932	76565			
K12	76595.116	13380.369	20.372	27.232	76326			
合計				451.32688				
合計面積				225.51429				
合計地積				225.51429				

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	⑤
石	⑥
プラスチック杭	⑦
木	⑧
金	⑨
金	⑩
金	⑪
金	⑫



申請人

縮尺 1/500

作成者

(栃木県土地家屋調査士会)

1/2

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：59-1

登記年月日：平成22年7月13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。
令和8年6月5日 宇都宮地方裁判所 登記官

土地所在図
地積測量図

2/2

対象物件1

地番 測点名	① 1523-9 Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
G011	76560.132	13409.324	9.165	42440.51046
L11	76573.558	13421.861	21.812	232767.63213
L2	76581.944	13416.622	9.374	129767.41463
K1H4	76582.902	13415.957	-5.681	-76215.05172
PUK3	76576.263	13403.799	-11.088	-168768.75510
KU05	76571.873	13406.209	-5.830	-78158.13467
KU06	76570.433	13403.578	-11.741	-152370.40030
合計				451.7263
合計面積				225.54632
合計地積				225.58m ²

地番 測点名	① 1623-10 Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
PUK3	76576.263	13403.799	-9.091	-68238.24071
K1H4	76582.972	13415.957	9.892	132710.64664
L3	76586.155	13413.908	7.433	99705.57816
L4	76590.405	13411.358	8.603	118377.89867
L5	76594.758	13408.869	6.249	83792.01613
KU03	76596.554	13407.865	2.347	31448.25516
KU04	76597.105	13406.420	-3.802	-50971.20884
PUK1	76592.852	13395.697	-9.042	-121151.01827
PUK2	76598.063	13397.312	-16.589	-222748.00677
合計				443.41917
合計面積				222.70959
合計地積				222.70m ²

地番 測点名	① 1623-11 Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
L15	76573.890	13380.773	13.138	175796.59567
L13	76574.976	13382.417	7.462	108550.80415
K1H5	76581.892	13378.646	4.780	63245.92788
K1H6	76579.756	13374.848	-9.339	-4534.02347
K1H7	76581.513	13373.876	-10.832	-134165.72403
K1H9	76585.724	13352.428	-13.675	-262701.02090
L17	76581.838	13357.318	4.186	55645.58679
合計				534.05609
合計面積				267.04806
合計地積				267.04m ²

合 計

任意図表一覽表

点 名	X座標	Y座標
HN1	76524.184	13402.926
HN2	76563.151	13438.504

過去の地籍
図(縮尺2/1)マンホール跡に刻み

地番
1623-1, 1623-17, 1623-18

土地の所在
さくら市横野字道山通上

地番 測点名	① 1623-5 Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
PUK11	76601.066	13353.965	5.561	74350.31376
PUK12	76593.467	13356.100	-13.014	-253952.80340
PUK13	76582.032	13352.392	-12.204	-163074.33197
PUK14	76581.293	13355.109	2.969	33681.00862
PUK7	76586.021	13371.942	5.643	88829.61071
PUK9	76587.996	13377.265	16.045	214637.25423
合計				470.87595
合計面積				235.43797
合計地積				235.44m ²

地番 測点名	① 1623-6 Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
PUK12	76593.467	13356.100	3.867	61360.51070
CU24	76585.839	13342.374	-23.743	-316787.98588
K1H9	76569.724	13352.428	-4.386	-58563.74321
K1H7	76581.513	13373.876	15.297	204280.18117
PUK7	76586.021	13371.942	-0.250	-3342.98550
PUK14	76581.293	13365.109	-2.969	-19681.00862
PUK13	76582.032	13362.392	12.204	163074.63197
合計				660.00063
合計面積				130.03032
合計地積				130.03m ²

地番 測点名	① 1623-7 Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
K1H5	76581.892	13378.646	-11.597	-155152.15765
L13	76574.976	13382.417	-15.293	-216039.72918
K1H8	76565.559	13388.434	-3.361	-64598.52567
PUK4	76571.615	13399.496	18.612	262750.51334
PUK5	76585.171	13392.049	14.998	200316.26994
PUK6	76586.579	13387.249	-3.315	-64432.27163
合計				686.50055
合計面積				243.25027
合計地積				243.25m ²

地番 測点名	① 1623-8 Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
K1H8	76565.559	13388.434	-13.974	-175040.38612
L12	76558.941	13392.936	-15.515	-208059.26376
L11	76550.024	13400.066	1.591	21319.40955
G011	76560.132	13403.374	20.409	273870.69352
KU05	76570.433	13403.578	3.855	118668.68319
KU07	76568.987	13400.941	1.182	15939.51226
PUK4	76571.615	13399.496	3.428	-45333.47229
合計				486.77935
合計面積				242.88958
合計地積				242.89m ²

申請人

縮尺 1/

作成者

(栃木県土地家屋調査士会用品)

A3 → A4に縮小コピーにつき縮尺相違

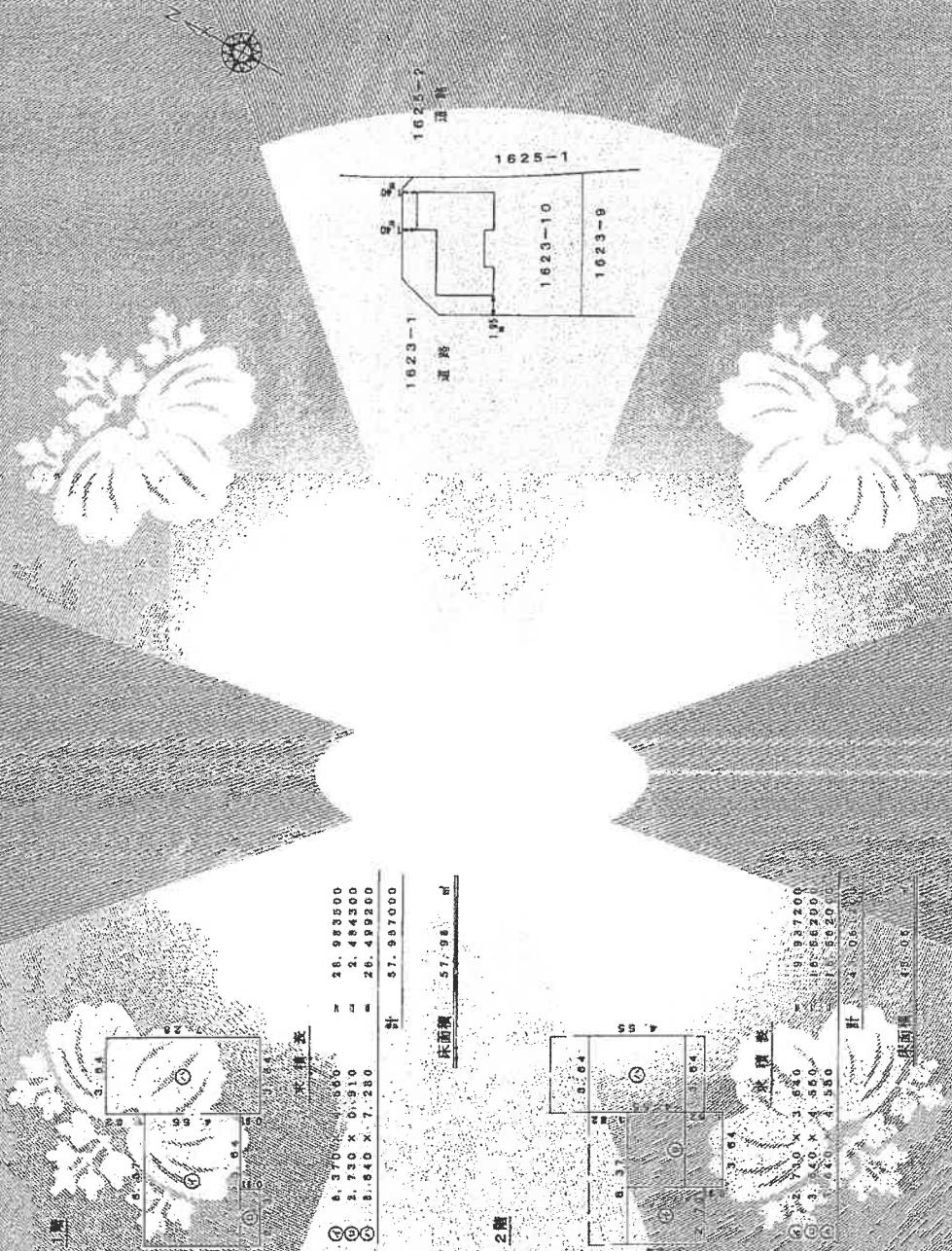
これは図面に記載されている内容に正しく人間による
令和8年3月16日 宇都宮市庁 登記係

建物図面
各階平面図

登記番号 1623番10

建物の所在 さくら市櫻野宇道山橋上1623番地10

対象物件 2

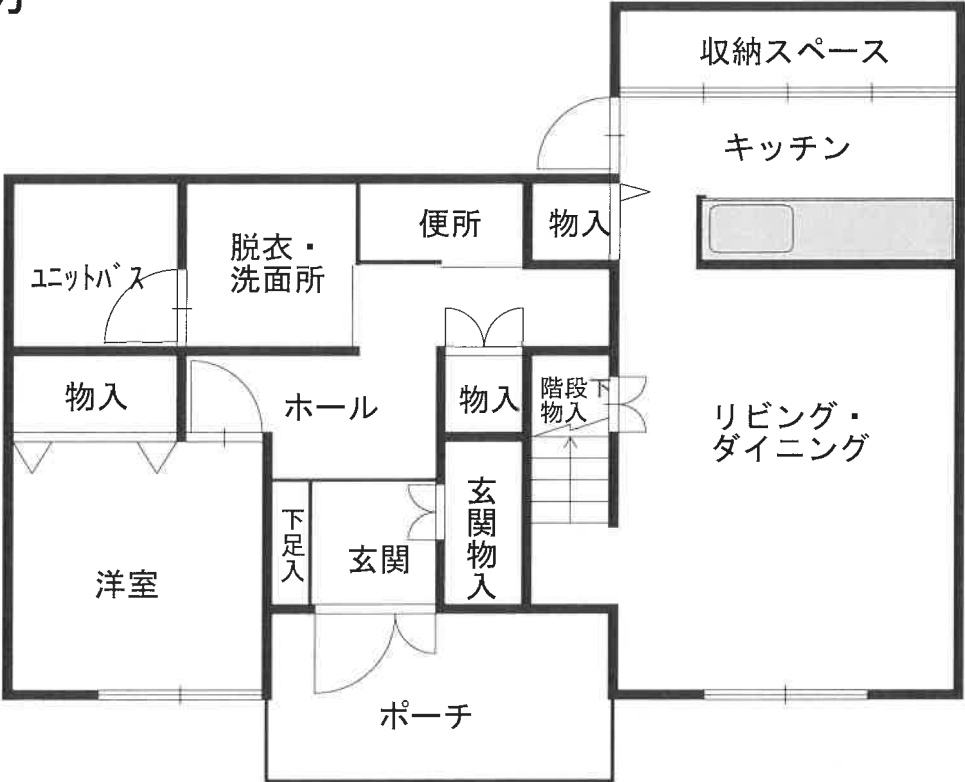


作成者

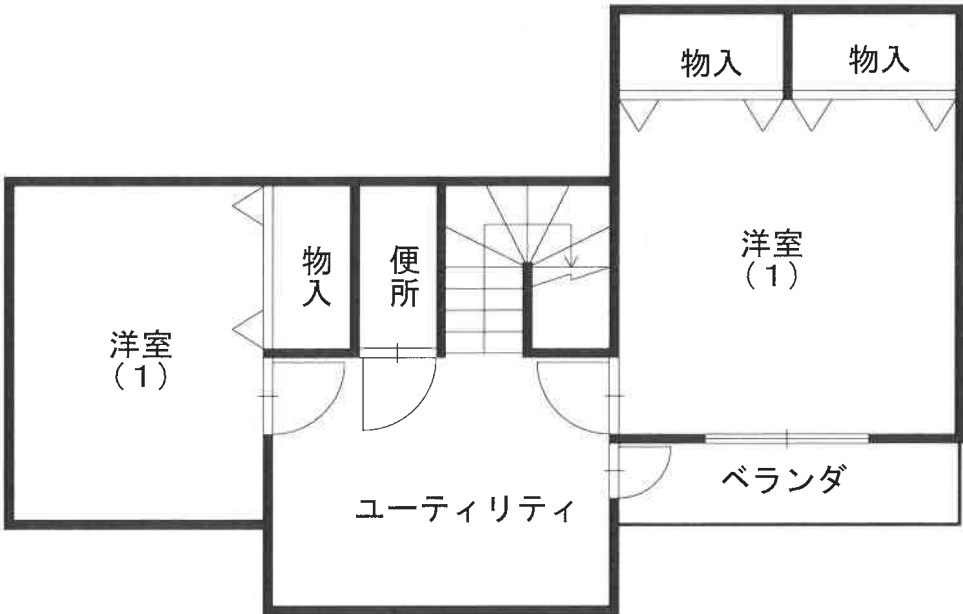
申請人

縮尺 1/500

1 階部分

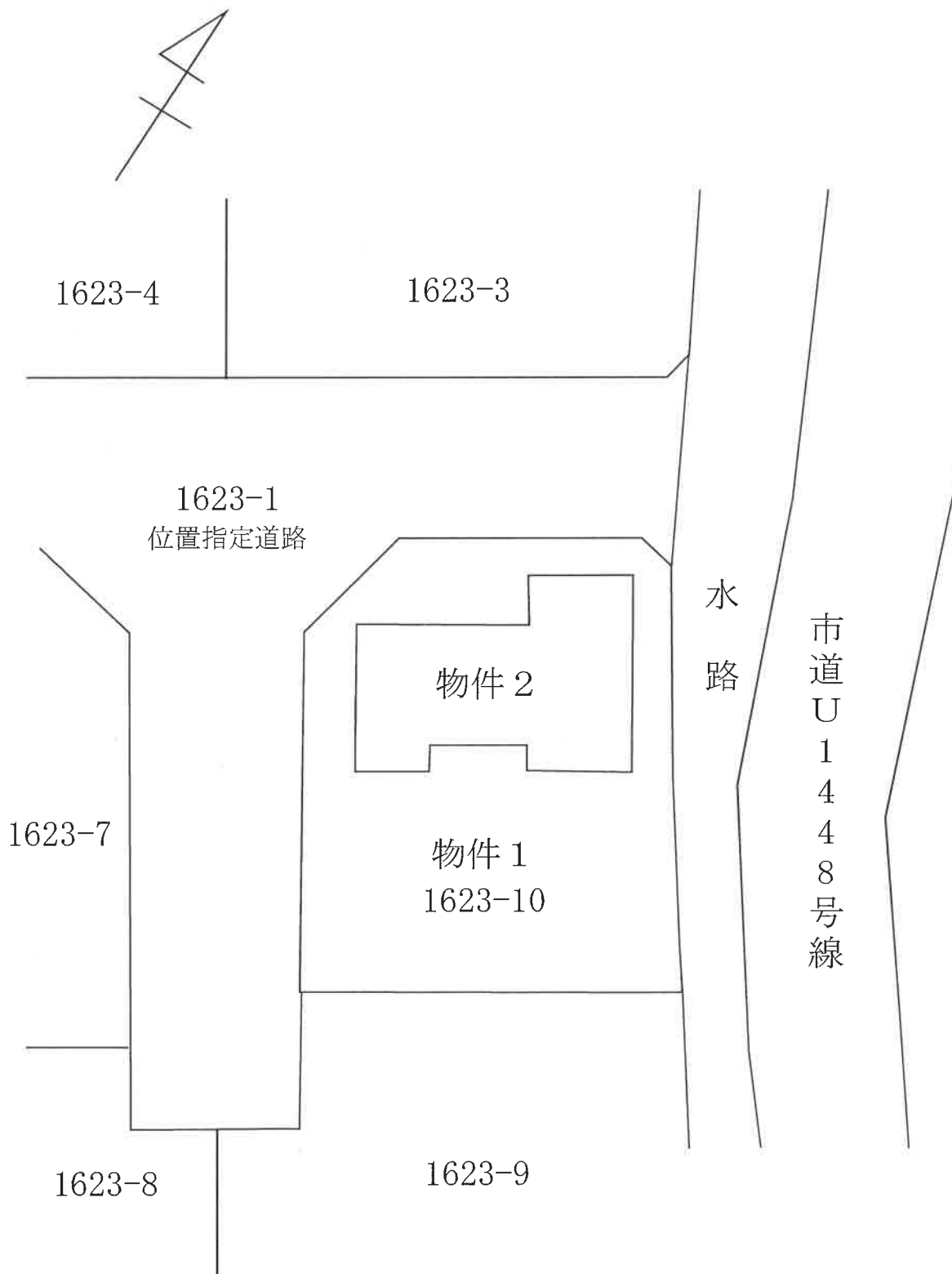


2 階部分



※この図面は概略を示すものであり、実際の位置・寸法とは異なることがあります。

土地建物位置関係図



(注) 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。