

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14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11月 4日から 令和 8年11月11日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月17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12月 4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11月18日 午前10時00分から 令和 8年11月20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10月14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）
1～3	10,446,000 8,356,800	一括	2,089,200	88,697	20,890
1	2,094,000				
2	71,000				
3	8,281,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 小山市大字横倉字県道
地 番 5 2 3 番 4
地 目 宅地
地 積 2 0 9 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 小山市大字横倉字県道
地 番 5 8 0 番 5
地 目 宅地
地 積 7 . 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 3 所 在 小山市大字横倉字県道 5 2 3 番地 4
家屋 番号 5 2 3 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 5 8 平方メートル
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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1～3】

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3】

本件共有者B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 小山市大字横倉字県道
 地 番 5 2 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 9 . 8 1 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

- 2 所 在 小山市大字横倉字県道
 地 番 5 8 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 7 . 1 6 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

- 3 所 在 小山市大字横倉字県道 5 2 3 番地 4
 家屋 番号 5 2 3 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 5 8 平方メートル
 2 階 4 5 . 9 5 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

令和 8年(ケ)第 49号
令和 8年 6月 1日受理
令和 8年 7月 2/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 小山市大字横倉字県道
地 番 5 2 3 番 4
地 目 宅地
地 積 2 0 9 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 小山市大字横倉字県道
地 番 5 8 0 番 5
地 目 宅地
地 積 7 . 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 3 所 在 小山市大字横倉字県道 5 2 3 番地 4
家屋 番号 5 2 3 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 5 8 平方メートル
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9



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523番地4		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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	☒ 土地共有者ら（A, B） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	物件1, 2は一体となり、物件3の敷地となっている		
建物	物件3		
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	☒ 建物共有者B ☐ 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	下屋（定着物）あり 太陽光発電パネルあり		
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

- 北側道路は現況幅員約8.6mの県道である。
- 北側道路に接している物件2の形状は公図では直線状であるが、地番図では僅かに山型に折れ曲がっている。現況は地番図に近いが、地積測量図は公図に近い。
- 建物内には猫の爪とぎ跡やトイレ、キャットタワー等があり、猫を飼っていたと思われる。
- 建物の内壁や建具に多数の穴等が見受けられる。また、窓ガラスが大きく破損している箇所もある。
- 太陽光発電パネルが設置されている。
Bとはコンタクトが取れず、Aに対しては照会書を送付したが、回答がなく、詳細は不明である。

(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。

■共有者側とはコンタクトが取れなかった。

Aは登記上、本件建物に住所があるが、住民票は本件建物から移転している。

Bは住民票上も本件建物に住所が残っている。本件建物内には専らB及びその家族の所有物と思われる物品が存すること、B及びその家族宛てと思われる郵便物が多数存すること、冷蔵庫、洗濯機、テレビといった家電類が無いこと、建物内にはゴミ袋に入っている物が残されていること、本件建物内の状況等を総合的に勘案し、Bも本件建物から事情上、退去済みであり、Bが本件建物を残置物を残した空家状態で管理、占有していると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 5日 (金) 15 : 15 - 15 : 30	小山市役所	税務課 地番図、間取図調査
8年 6月 5日 (金) 16 : 50 - 17 : 10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 6月 18日 (木) 13 : 25 - 14 : 10	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
8年 6月 18日 (木) 14 : 10 - 14 : 20	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 6月 25日 (木)	執行官室	Aに太陽光発電パネル等について照会書発送
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8年6月18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。

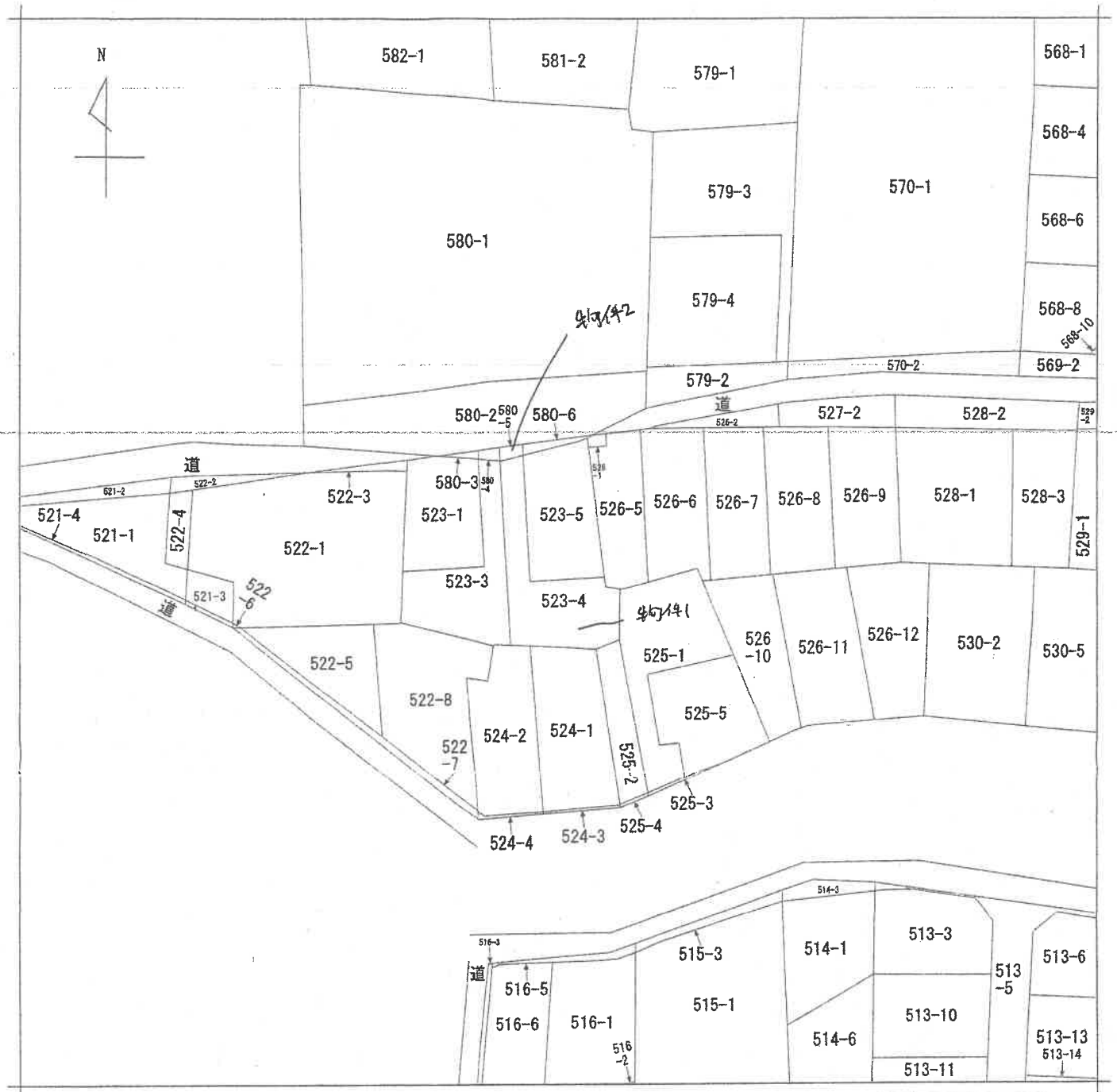
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番図
この地番図は、固定資産税の課税資料図を
もとに作成された図面の写です。
実測図ではありませんので、求積・境界査
定等には適用できませんのでご注意ください。
【小山市役所資産課】

4 521-5



(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	小山市大字横倉字県道				地番	523番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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11年6月10日				備付年月日(原図)	昭和55年8月30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。

令和8年3月16日

宇都宮地方法務局小山出張所

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

地 番 522-1、-3、-4、-5
土地の所在 小山市大字横倉字泉道
地 積 測 量 図

求積表

地番	① 522-1	② 522-3	③ 522-4	④ 522-5
NO	87,551	82,871	84,269	87,269
K12	88,065	87,129	87,269	87,269
K11	87,546	87,704	87,704	87,704
K2	76,599	88,052	88,052	88,052
K3	82,471	75,721	75,721	75,721
20	85,604	81,399	81,399	81,399
合計面積	331,020.119	331,020.119	331,020.119	331,020.119
面積	178.531	178.531	178.531	178.531

地番	① 522-3	② 522-4	③ 522-5
NO	84,048	84,269	87,269
K11	84,048	84,269	87,269
K12	84,048	84,269	87,269
K2	84,048	84,269	87,269
K3	84,048	84,269	87,269
合計面積	331,020.119	331,020.119	331,020.119
面積	178.531	178.531	178.531

地番	① 522-4	② 522-5
NO	84,269	87,269
K12	84,269	87,269
K11	84,269	87,269
K2	84,269	87,269
K3	84,269	87,269
合計面積	331,020.119	331,020.119
面積	178.531	178.531

地番	① 522-5
NO	87,269
K12	87,269
K11	87,269
K2	87,269
K3	87,269
合計面積	331,020.119
面積	178.531

地積計測表

765.9731010	m ²
-------------	----------------

凡 例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	②	金	③	刻	印
④	コンクリート	⑤	金			
⑥	テラス					

作成者 土地家屋調査士会

(埼玉土地家屋調査士会)

7年 / 月 / 9日作成

点名	Y座標	V座標	備考
1	81,434	121,333	地積計測点
18	84,050	117,141	地積計測点

測量年月日	平成27年 10月19日
-------	--------------

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

番 580-3、-4、-5、-6
土地の所在 小山市大字鎌倉字県道

求積表

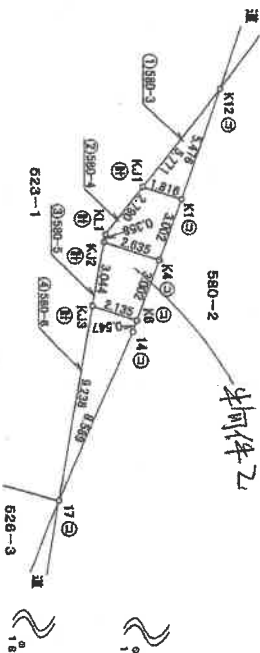
地番	① 580-3	② 580-4	③ 580-5	④ 580-6
NO				
K12	84.085	81.139	84.208	81.139
K13	84.208	81.139	84.208	81.139
K14	81.139	84.208	81.139	84.208
合計	4.071266	4.071266	4.071266	4.071266

地番	① 580-4	② 580-5	③ 580-6
NO			
K1	84.208	81.139	84.208
K2	81.139	84.208	81.139
K3	84.208	81.139	84.208
合計	4.071266	4.071266	4.071266

地番	① 580-5	② 580-6
NO		
K1	84.208	81.139
K2	81.139	84.208
K3	84.208	81.139
合計	4.071266	4.071266

地番	① 580-6
NO	
K1	84.208
K2	81.139
K3	84.208
合計	4.071266

地番	① 580-6
NO	
K1	84.208
K2	81.139
K3	84.208
合計	4.071266



点名	X座標	Y座標	高さ
1	81.424	141.443	84.050
2	81.424	141.443	84.050
3	81.424	141.443	84.050
4	81.424	141.443	84.050
5	81.424	141.443	84.050
6	81.424	141.443	84.050
7	81.424	141.443	84.050
8	81.424	141.443	84.050
9	81.424	141.443	84.050
10	81.424	141.443	84.050
11	81.424	141.443	84.050
12	81.424	141.443	84.050
13	81.424	141.443	84.050
14	81.424	141.443	84.050
15	81.424	141.443	84.050
16	81.424	141.443	84.050
17	81.424	141.443	84.050

凡例

①	境界線の種類	②	境界線の種類	③	境界線の種類
④	境界線の種類	⑤	境界線の種類	⑥	境界線の種類
⑦	境界線の種類	⑧	境界線の種類	⑨	境界線の種類

作成者 土地家屋調査士会

成27年1月19日作成

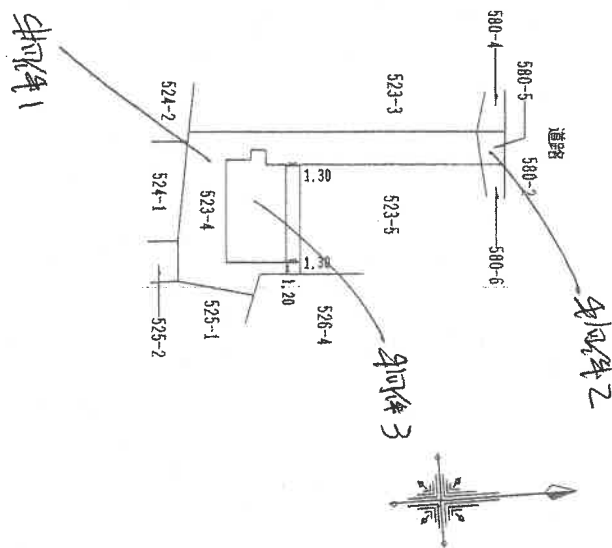
申請人

縮尺 1/250

四 記 錄

面圖 面圖 剖面圖 階平面圖 建物階平面圖 建築各

姓名	523-4	小山市大字横倉字界道523番地4
----	-------	------------------



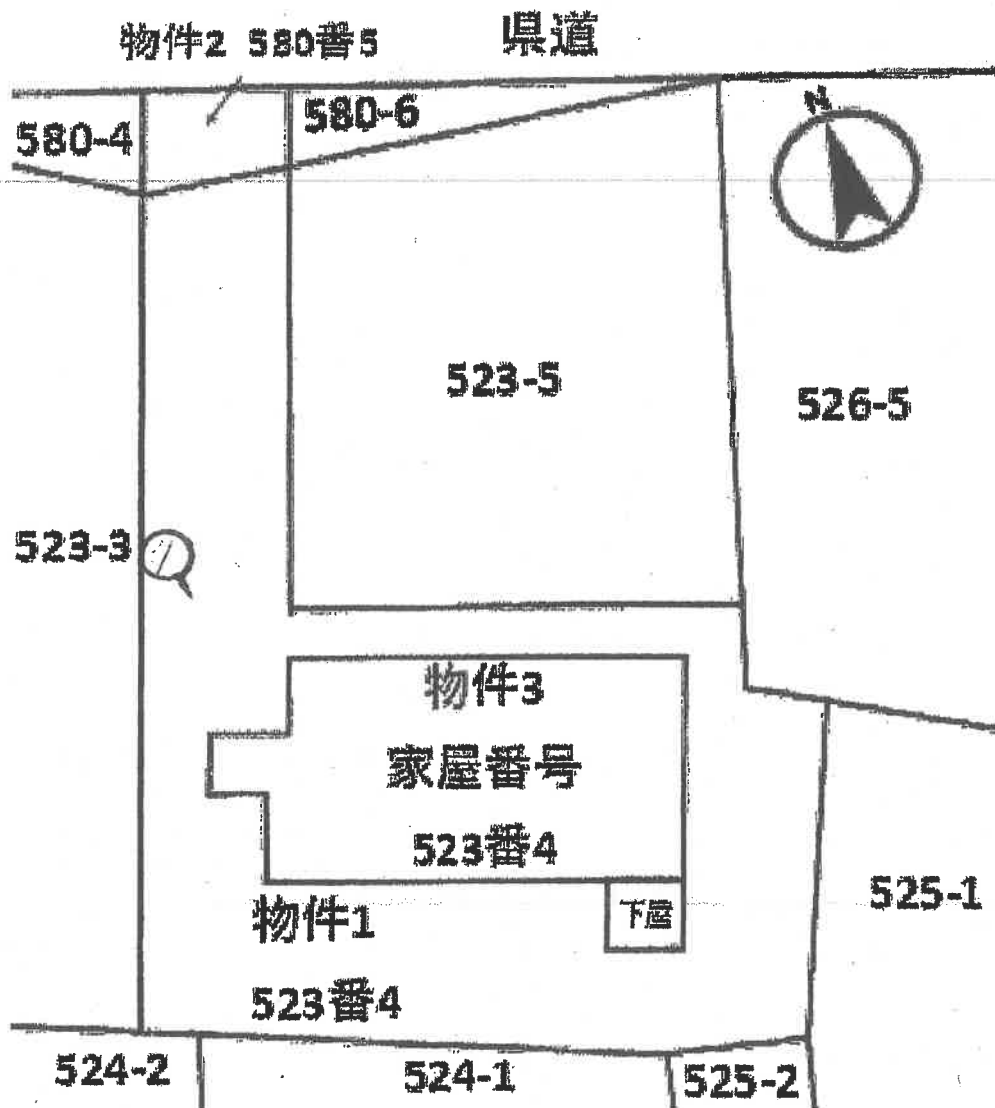
(10枚目)

$$\frac{1}{500}$$

(增)玉土地家屋調查士金用紙

②

土地建物位置関係図



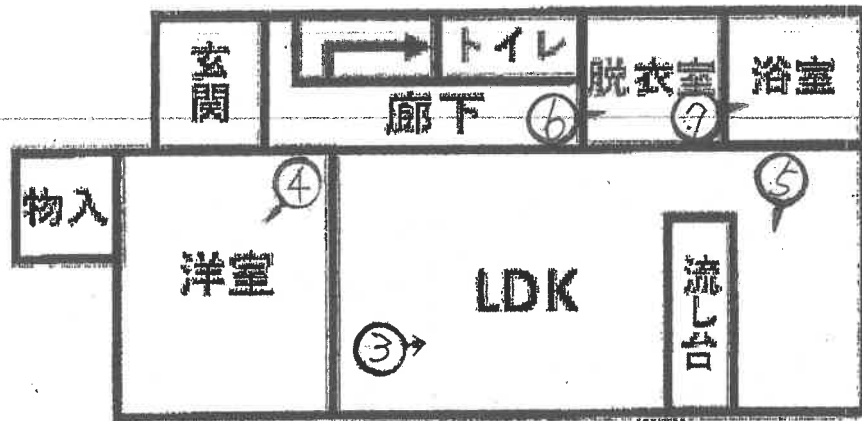
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

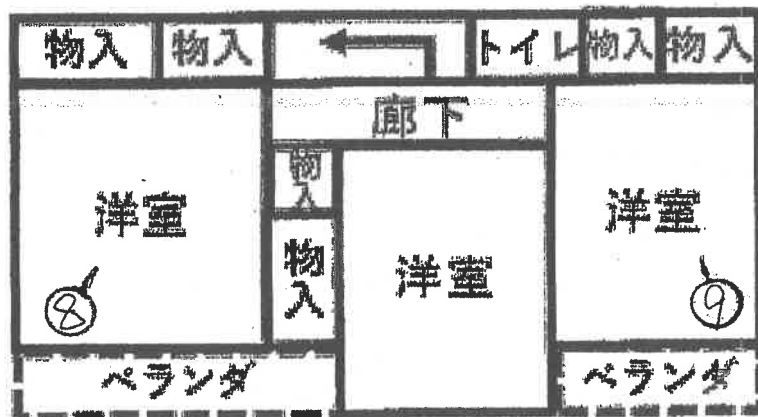
建 物 間 取 図



1F



2F



※ 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。

※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す



1

物件 3

物件 1



2

物件 2

件外土地

件外建物

物件 1

物件 2



3

(1 3 枚目)



4



5



6

(14枚目)



7



8



9

(15枚目)

令和 8年（ケ）第 49号
令和 8年 5月11日 受 命
令和 8年 6月18日 現地調査
令和 8年 6月18日 評 価
令和 8年 7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 10, 446, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 094, 000円
物件2（土地）	金 71, 000円
物件3（建物）	金 8, 281, 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及び物件2の土地の内訳価格は物件3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3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58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 地積	在番目積 小山市大字横倉字県道 523番4 宅地 209.81m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 地積	在番目積 小山市大字横倉字県道 580番5 宅地 7.16m ²	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 小山市大字横倉字県道523番 地4 523番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.58m ² 2階 45.95m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R宇都宮「小山」駅の南東方、約4.3km（直線距離）に位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は、小山市郊外に位置し中規模戸建住宅が多く存する住宅地域である。当地域北方の県道小山環状線沿いにはスーパーマーケット等の商業施設が立地するほか、飲食店舗などの新規出店も多い。なお、当地域周辺には農地等も残存するが、宅地需要は比較的堅調なエリアであるため今後は更に住宅地域として熟成度は高まっていくものと考えられる。	
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種低層住居専用地域 指定 40% 指定 60%
画 地 条 件	地積 : 216.97㎡ 間口 : 約3m 奥行 : 約30m 形状 : 不整形 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: 中間画地	
接面道路の状況	北側約8.6m舗装県道（一般県道矢畑横倉新田線、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1及び2は一体となり、物件3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 : 前面道路に本管あり 下 水 道 : なし （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、通常の費用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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より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	・本件土地の一部は周知の埋蔵文化財包蔵地（横倉遺跡）内に存しており、文化財保護法等の規制を受ける。 ・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3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成27年 5月 7日新築 約11年 約14年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 木造2階建 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等
床面積（現況）	1階52.58㎡ 2階45.95㎡ 計 98.53㎡
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間取り 地上2階建 居宅 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	建物共有者Bが居宅（空家の状態）として管理占有している。
特 記 事 項	・物件3の内壁や建具に多数の穴などの損傷が見られるほか、窓ガラスの破損等も見受けられる。 ・物件3全体において荷物やゴミ等が散乱している。また室内において猫を飼育していたとみられ、内壁等にひっかき傷などが見られるほか、後始末されていない糞が室内に放置されており、維持管理の状態はやや劣る。 ・物件3の南東部に下屋あり。 ・物件3の屋根には太陽光発電システムが設置されているが、権利関係については不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	35,200	0.90	209.81	0.90	5,982,000
2	35,200	0.90	7.16	0.90	204,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小山(県)-16

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,100\text{円}/\text{㎡} \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/110 = 35,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：10%補正

イ 個別格差：(物件1、2) 形状▲10

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3 (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
3	190,000	98.53	0.50	9,360,000

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11年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数約14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14年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価10%) ÷ 0.50

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	5,982,000	0.50	法定地上権	2,991,000
2	204,000	0.50	法定地上権	102,000

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	5,982,000	-2,991,000		1.00	0.70	2,094,000
2	204,000	-102,000		1.00	0.70	71,000
3	9,360,000	+3,093,000	1.00	0.95	0.70	8,281,000
一括価格（合計）						10,446,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：太陽光発電システムに係る権利関係不明を考慮した（物件3）。

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 小山(県)-16

所 在：小山市大字横倉新田字欠塚315番8
地 目：宅地
価 格：38,100円／㎡
位 置：小山駅 4,900m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：166㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南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：工業団地周辺の一般住宅を中心とする住宅地域

第7 附属資料

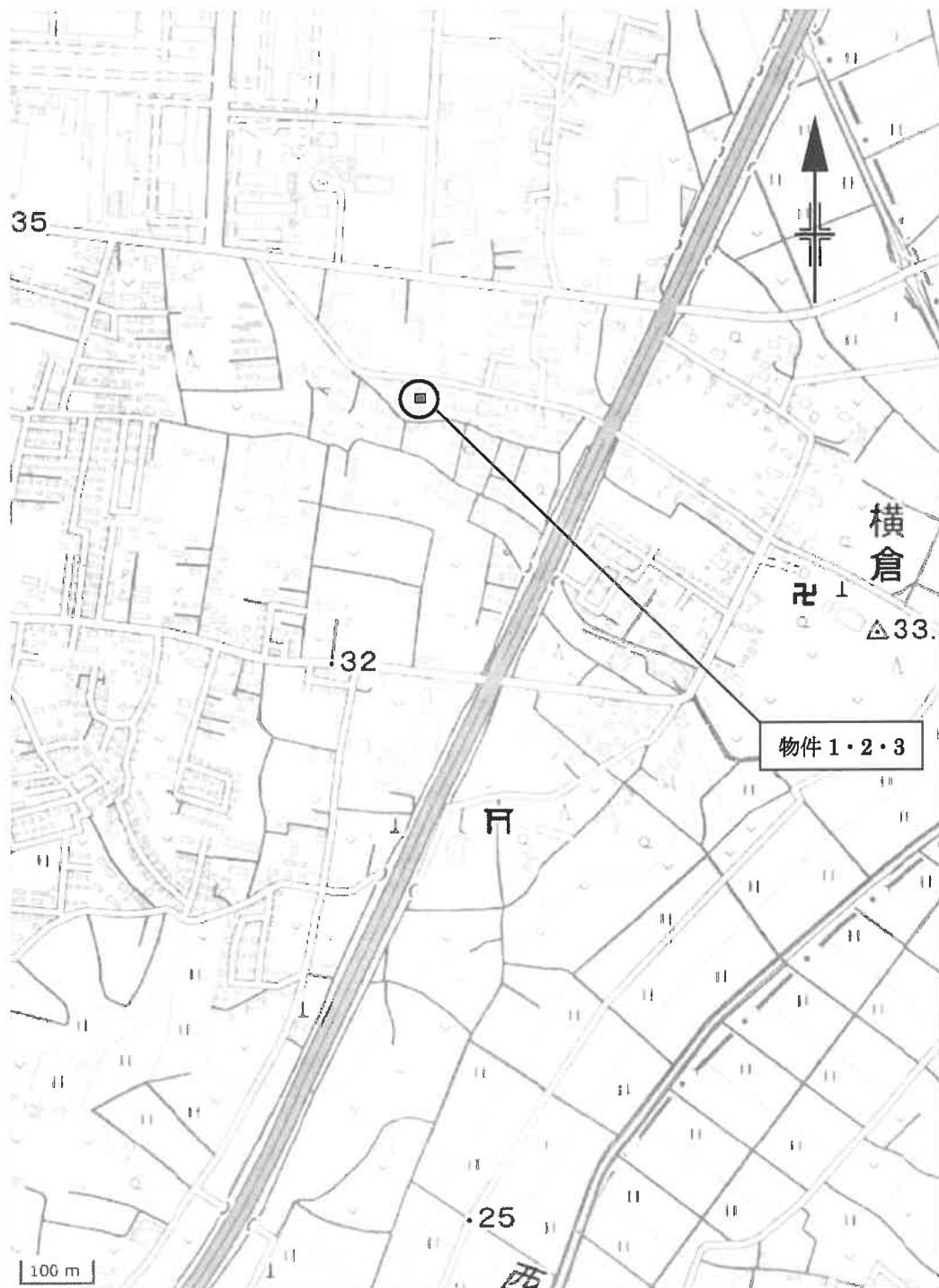
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

地理院地図

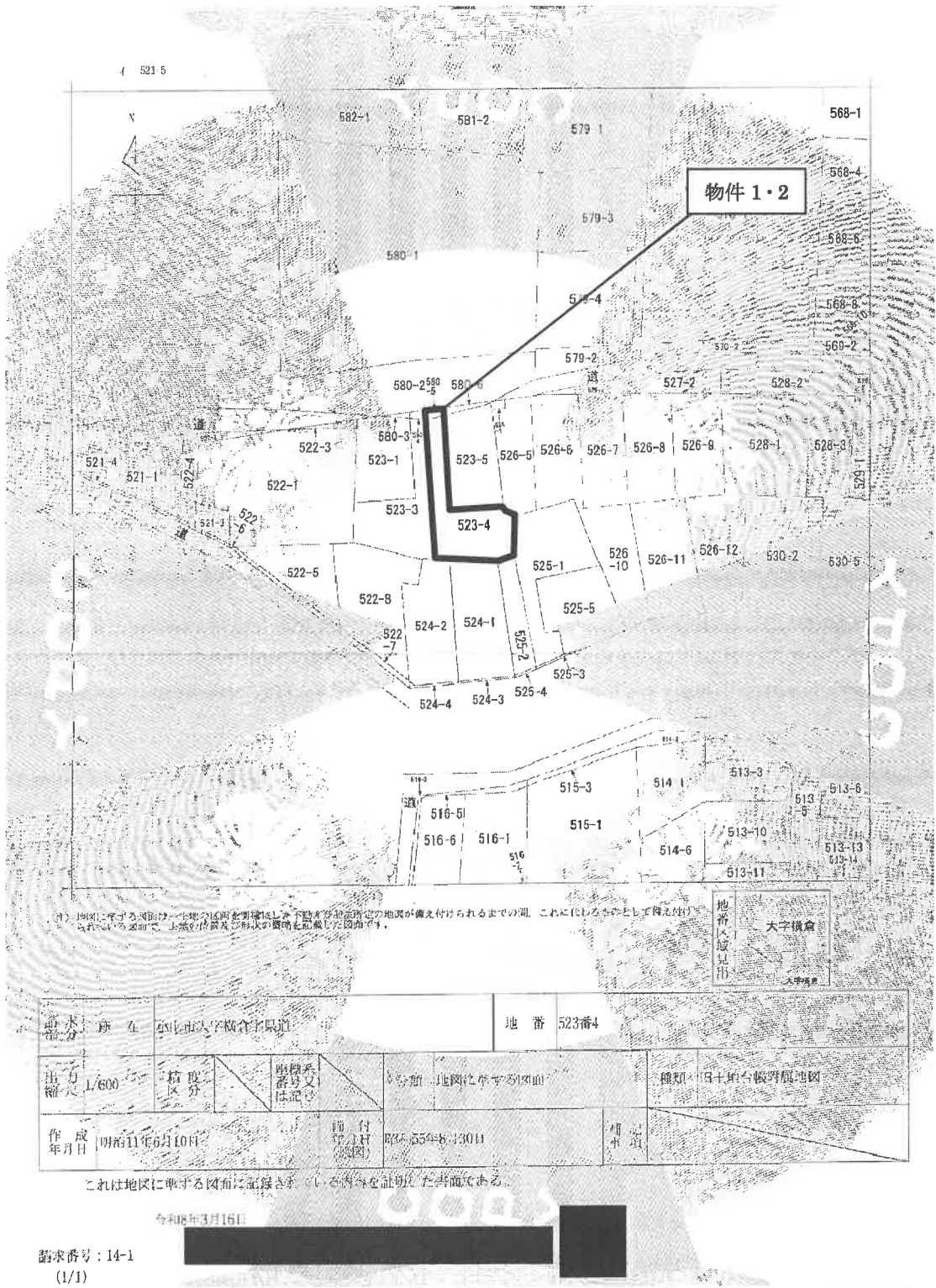
GIS Maps



公

図

写



A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

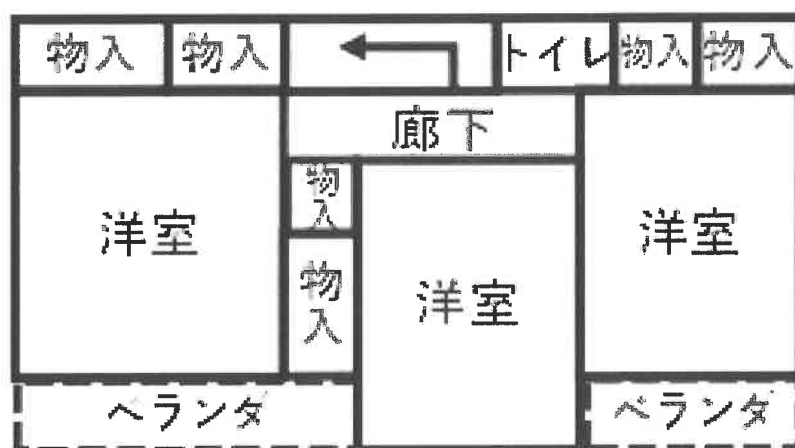
建 物 間 取 図



1F

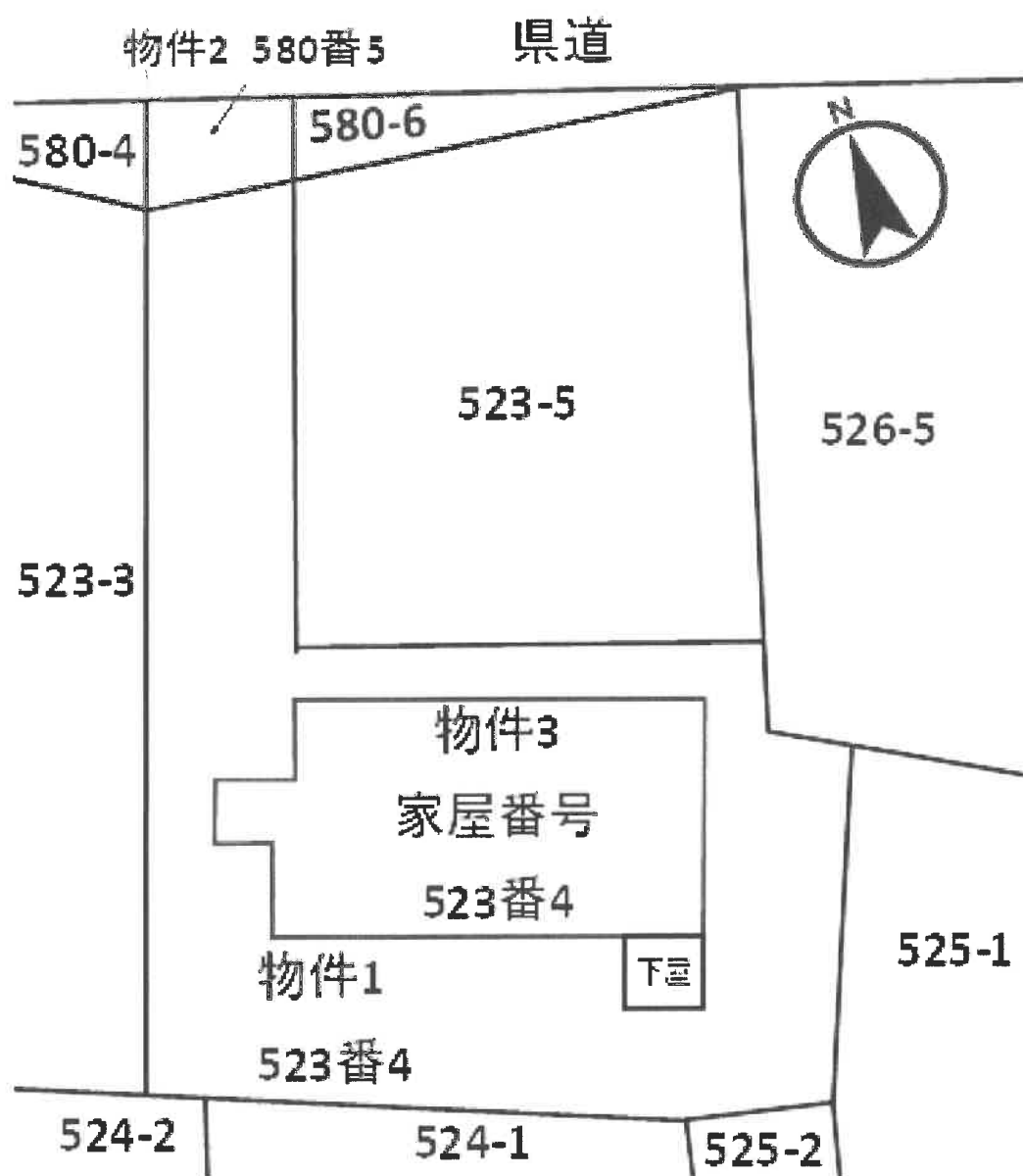


2F



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。