

## 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 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11月 4日から<br>令和 8年11月11日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                                                                                  | 日 時 令和 8年11月17日 午前10時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所売却場(1階)                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                                                                            | 日 時 令和 8年12月 4日 午前10時00分<br>場 所 宇都宮地方裁判所                                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                          | 令和 8年11月18日 午前10時00分から<br>令和 8年11月20日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～4  | 705,500<br>564,400     | 一括       | 141,100    | 不明       | 0        |
| 1    | 291,500                |          |            |          |          |
| 2    | 48,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 6,500                  |          |            |          |          |
| 4    | 359,500                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| </   |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上  
 地 番 1 5 2 0 番 3 8  
 地 目 宅地  
 地 積 2 1 0 . 1 3 平方メートル
  
- 2 所 在 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上  
 地 番 1 5 2 0 番 4 0  
 地 目 宅地  
 地 積 3 4 . 5 7 平方メートル
  
- 3 所 在 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上  
 地 番 1 5 2 0 番 4 6  
 地 目 宅地  
 地 積 4 . 4 9 平方メートル
  
- 4 所 在 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上 1 5 2 0 番地 3 8  
 家屋 番号 1 5 2 0 番 3 8  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル  
           2 階 2 4 . 8 4 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

## 売却基準価額等変更決定

下記の物件につき、前回の売却基準価額で売却を実施しても適法な買受け申し出がなかったことから、競売市場における市場性等を考慮して、民事執行規則 30 条の 3 により、下記のとおり売却基準価額を変更する。

令和 8 年 8 月 14 日

宇都宮地方裁判所

裁判官 平野 智 大

記

| 物件番号 | 前回の<br>売却基準価額<br>(円) | 減価割合   | 今回の<br>売却基準価額<br>(円) | 買受けの申出<br>の保証 (円) | 買受可能価額<br>(円) |
|------|----------------------|--------|----------------------|-------------------|---------------|
| 1～4  | 1,411,000            | 50/100 | 705,500              | 141,100           | 564,400       |
| 1    | 583,000              | 50/100 | 291,500              |                   |               |
| 2    | 96,000               | 50/100 | 48,000               |                   |               |
| 3    | 13,000               | 50/100 | 6,500                |                   |               |
| 4    | 719,000              | 50/100 | 359,500              |                   |               |
|      |                      |        |                      |                   |               |
|      |                      |        |                      |                   |               |
|      |                      |        |                      |                   |               |
|      |                      |        |                      |                   |               |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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1～4】

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1～4】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1～4】

売却対象外の土地（地番1520番9）を通行のため無償で利用している。

### 《 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 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上  
 地 番 1 5 2 0 番 3 8  
 地 目 宅地  
 地 積 2 1 0 . 1 3 平方メートル
  
- 2 所 在 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上  
 地 番 1 5 2 0 番 4 0  
 地 目 宅地  
 地 積 3 4 . 5 7 平方メートル
  
- 3 所 在 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上  
 地 番 1 5 2 0 番 4 6  
 地 目 宅地  
 地 積 4 . 4 9 平方メートル
  
- 4 所 在 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上 1 5 2 0 番地 3 8  
 家屋 番号 1 5 2 0 番 3 8  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル  
           2 階 2 4 . 8 4 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

令和8年(ケ)第21号  
令和8年3月19日受理  
令和8年4月/3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   | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上                              |
|   | 地 番   | 1 5 2 0 番 3 8                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 1 0 . 1 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上                              |
|   | 地 番   | 1 5 2 0 番 4 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 4 . 5 7 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上                              |
|   | 地 番   | 1 5 2 0 番 4 6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 4 . 4 9 平方メートル                               |
| 4 | 所 在   | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上 1 5 2 0 番地 3 8               |
|   | 家屋 番号 | 1 5 2 0 番 3 8                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル<br>2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 住居表示           | 栃木県芳賀郡芳賀町大字祖母井1520番地38                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 土地             | 物件1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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4                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空き家として利用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部    令和    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    保管開始日    令和    [ 年    月    日                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■所有者の子            | <p>1 本件建物には、令和7年8月まで、所有者である父と二人で住んでいました。今は別の所に住んでおり、建物内の荷物も徐々に運んでいるといった状況です。父は色々話をしても、理解力が乏しい状態です。</p> <p>2 本件建物に太陽光パネルはありません。建物1階台所の床下収納の蓋の枠の金属が、一部飛び出ている部分があります。台所の壁のひびは、震災のせいだと思います。</p> <p>3 物件2と接面する県道との間に、第三者所有の土地があるとのことですが、この道路の使用に関しては、特に取り決めはありません。</p> |

(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 現況及び前記利害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空き家として管理占有している。
- 3 本件建物の1階、2階の軒天部分に剥がれが散見され、1階洋室の雨漏り染みの原因となっている可能性がある。1階台所の壁に、震災によるものと思われるひびが見られる。
- 4 物件2に、抵当権に遅れる地上権設定登記があるが、目的に記載の鉄筋コンクリート造建物は本件各土地上に存在しない。
- 5 物件2土地の北西側に、第三者所有の舗装私道(1520-9)を介して幅員約7.7mの県道(真岡那須烏山線)が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。なお、介在する私道の利用に関して、特に何も取り決めはないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                  |             |                          |
|----------------------------|-------------|--------------------------|
| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等              |
| R8年3月25日(水)<br>9:40-9:50   | 物件所在地       | 全戸不在により催告書を投函<br>外観写真撮影  |
| R8年3月25日(水)<br>10:00-10:10 | 芳賀町役場       | 間取図・地番図取得<br>道路関係調査      |
| R8年4月7日(火)<br>12:55-13:25  | 物件所在地       | 屋内写真撮影、評価人同行<br>所有者の子と面談 |
|                            |             |                          |
|                            |             |                          |
|                            |             |                          |
|                            |             |                          |

(特記事項)

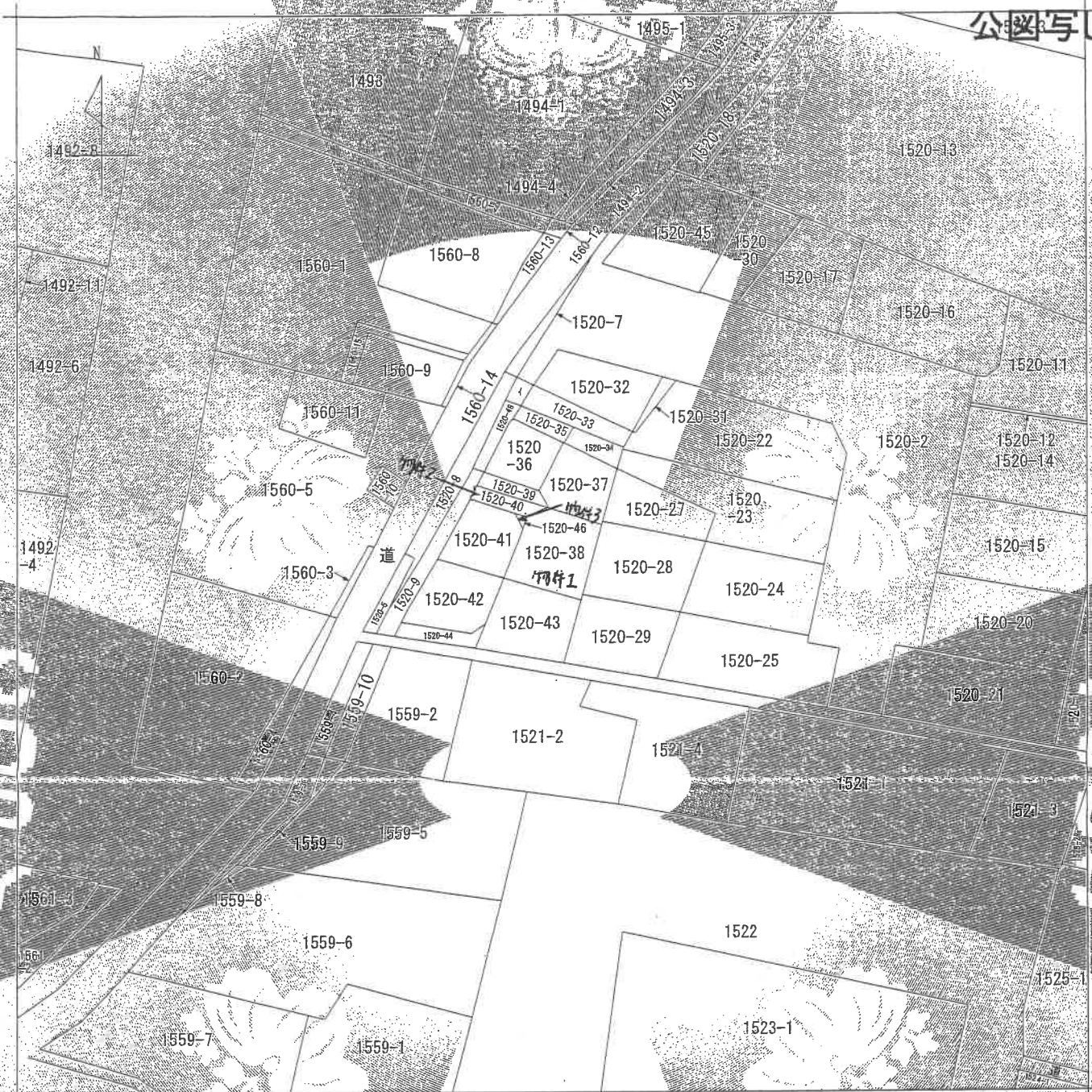
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。



A 大字祖母井  
B 大字祖母井

|       |       |                 |           |           |          |    |           |      |  |  |
|-------|-------|-----------------|-----------|-----------|----------|----|-----------|------|--|--|
| 請求部   | 所在    | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上 |           |           |          | 地番 | 1520番38   |      |  |  |
| 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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和8年2月5日

福岡法務局

地図整理番号：M82018

登記官

登記年月日 平成8年12月6日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である  
(宇都宮地方支務局員岡支倉管理)  
令和8年2月5日 福岡法務局

503552

三和堂製菓

| 地番           | 1520-36 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-36 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-36      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-36      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-36      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-36      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-37 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-37 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-37      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-37      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-37      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-37      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-38 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-38 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-38      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-38      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-38      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-38      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-39 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-39 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-39      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-39      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-39      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-39      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-40 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-40 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-40      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-40      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-40      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-40      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-41 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-41 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-41      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-41      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-41      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-41      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-42 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-42 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-42      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-42      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-42      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-42      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-43 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-43 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-43      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-43      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-43      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-43      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-44 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-44 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-44      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-44      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-44      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-44      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-45 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-45 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-45      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-45      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-45      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-45      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

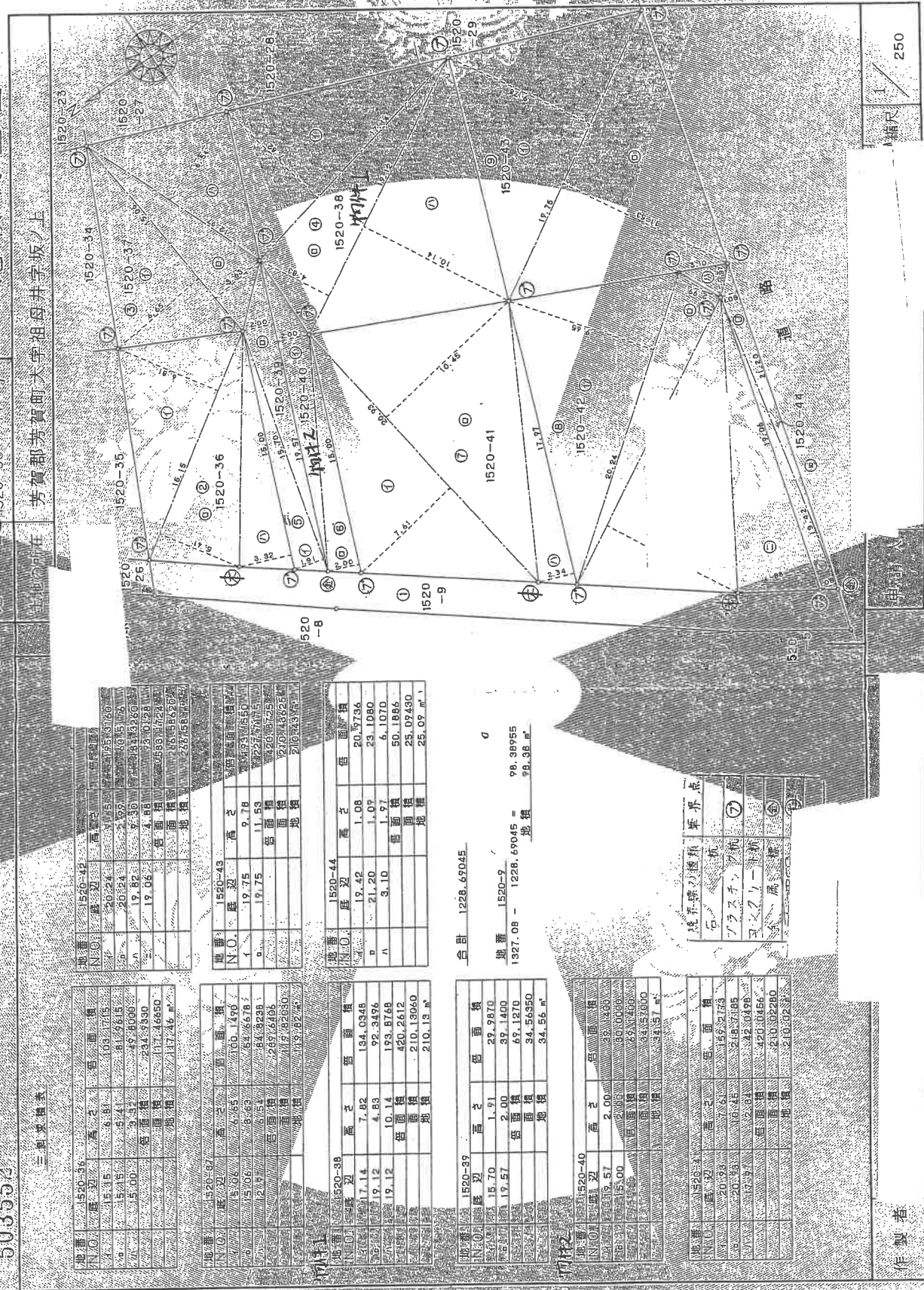
| 地番           | 1520-46 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-46 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-46      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-46      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-46      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-46      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

| 地番           | 1520-47 | 高さ   | 面積       |
|--------------|---------|------|----------|
| N.O. 1520-47 | 15.15   | 4.81 | 103.1715 |
| 1520-47      | 15.15   | 4.81 | 81.2615  |
| 1520-47      | 15.15   | 4.81 | 42.0065  |
| 1520-47      | 15.15   | 4.81 | 23.7330  |
| 1520-47      | 15.15   | 4.81 | 17.46    |

808年12月6日登記

地積測量図

芳賀郡芳賀町大字相母井字坂ノ上



作製者

(栃木県土地家屋調査士会印)

地図整理番号: M2019

登記年月日：平成10年3月12日

503554

地積測量図

所在地 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂ノ上

S10/10年3月12日登記

地積求積表

| 地番 | 1520-46 | $X_n$  | $Y_n$  | $(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$ | 距離             |
|----|---------|--------|--------|----------------------|----------------|
| 測点 |         |        |        |                      |                |
| 29 |         | 91.294 | 82.174 | 314.726420           | 3.00           |
| 43 |         | 92.411 | 79.390 | -215.365070          | 3.00           |
| 44 |         | 88.581 | 80.894 | -90.358598           | 4.12           |
|    |         |        | 包面積    | 8.982752             |                |
|    |         |        | 面積     | 4.4913760            |                |
|    |         |        | 地積     | 4.49                 | m <sup>2</sup> |

地番 1520-41

210.02280 - 4.4913760 = 205.5314240

地積 205.53 m<sup>2</sup>

| 境界線の種類 | 境界点 |
|--------|-----|
| ⑦      |     |
| ⑧      |     |
| ⑨      |     |
| ⑩      |     |
| ⑪      |     |
| ⑫      |     |
| ⑬      |     |
| ⑭      |     |
| ⑮      |     |
| ⑯      |     |
| ⑰      |     |
| ⑱      |     |
| ⑲      |     |
| ⑳      |     |
| ㉑      |     |
| ㉒      |     |
| ㉓      |     |
| ㉔      |     |
| ㉕      |     |
| ㉖      |     |
| ㉗      |     |
| ㉘      |     |
| ㉙      |     |
| ㉚      |     |
| ㉛      |     |
| ㉜      |     |
| ㉝      |     |
| ㉞      |     |
| ㉟      |     |
| ㊱      |     |
| ㊲      |     |
| ㊳      |     |
| ㊴      |     |
| ㊵      |     |
| ㊶      |     |
| ㊷      |     |
| ㊸      |     |
| ㊹      |     |
| ㊺      |     |
| ㊻      |     |
| ㊼      |     |
| ㊽      |     |
| ㊾      |     |
| ㊿      |     |

作製者

(栃木県土地家屋調査士会印)

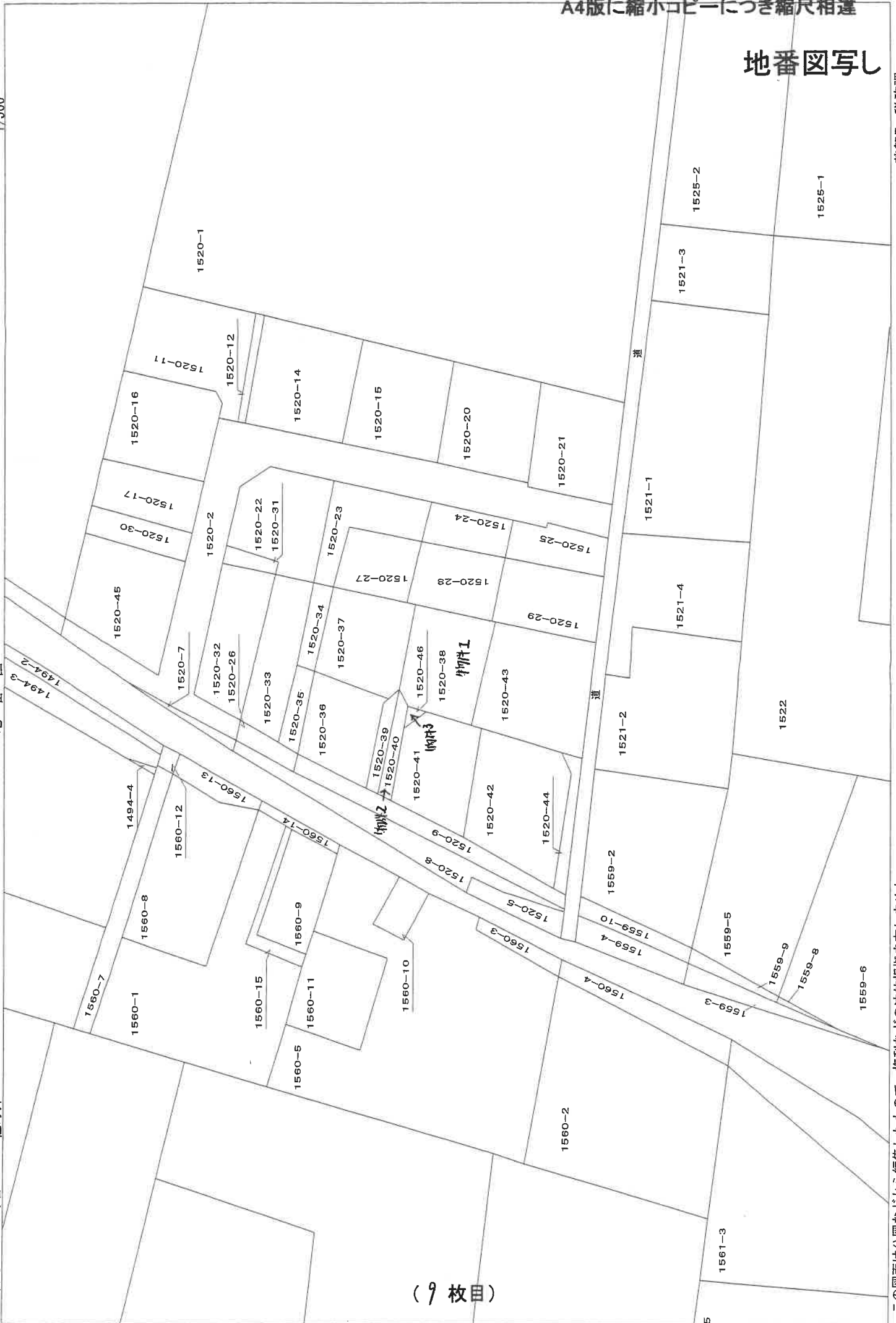
地積測量図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 地番図写し

芳賀町 税務課



( 9 枚目 )

この図面は公図などから編集したもので、権利などの法的根拠を有しません。

登記年月日：平成11年4月5日

これは図面に記録されている内容の証明として提出する。

(宇都宮地方裁判所 民事部 第1部)

令和8年2月5日

福岡法務局

登記番号

(10枚目)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

850940 各階平面図

物件4

1 階



面積表

|     |             |   |         |
|-----|-------------|---|---------|
| イ   | 4.55 X 0.91 | = | 4.1405  |
| ロ   | 6.37 X 1.82 | = | 11.5934 |
| ハ   | 7.28 X 4.55 | = | 33.1240 |
| 合計  |             |   | 48.8579 |
| 床面積 |             |   | 48.85 ㎡ |

2 階



面積表

|     |             |   |         |
|-----|-------------|---|---------|
| イ   | 3.64 X 4.37 | = | 15.8868 |
| ロ   | 1.82 X 0.91 | = | 1.6562  |
| 合計  |             |   | 24.5430 |
| 床面積 |             |   | 24.54 ㎡ |

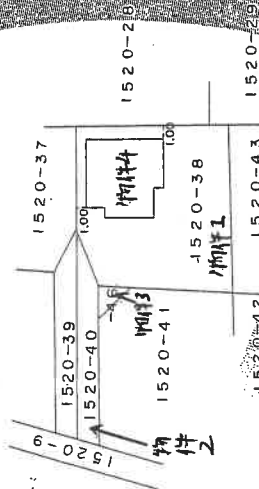
建物図面  
各階平面図

1520-39

家屋番号

建物の所在

芳賀郡芳賀町大字相母井字坂ノ上1520番地3-8



850940 年4月5日 登記

作製者

申請

1/250

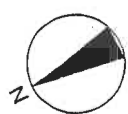
1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

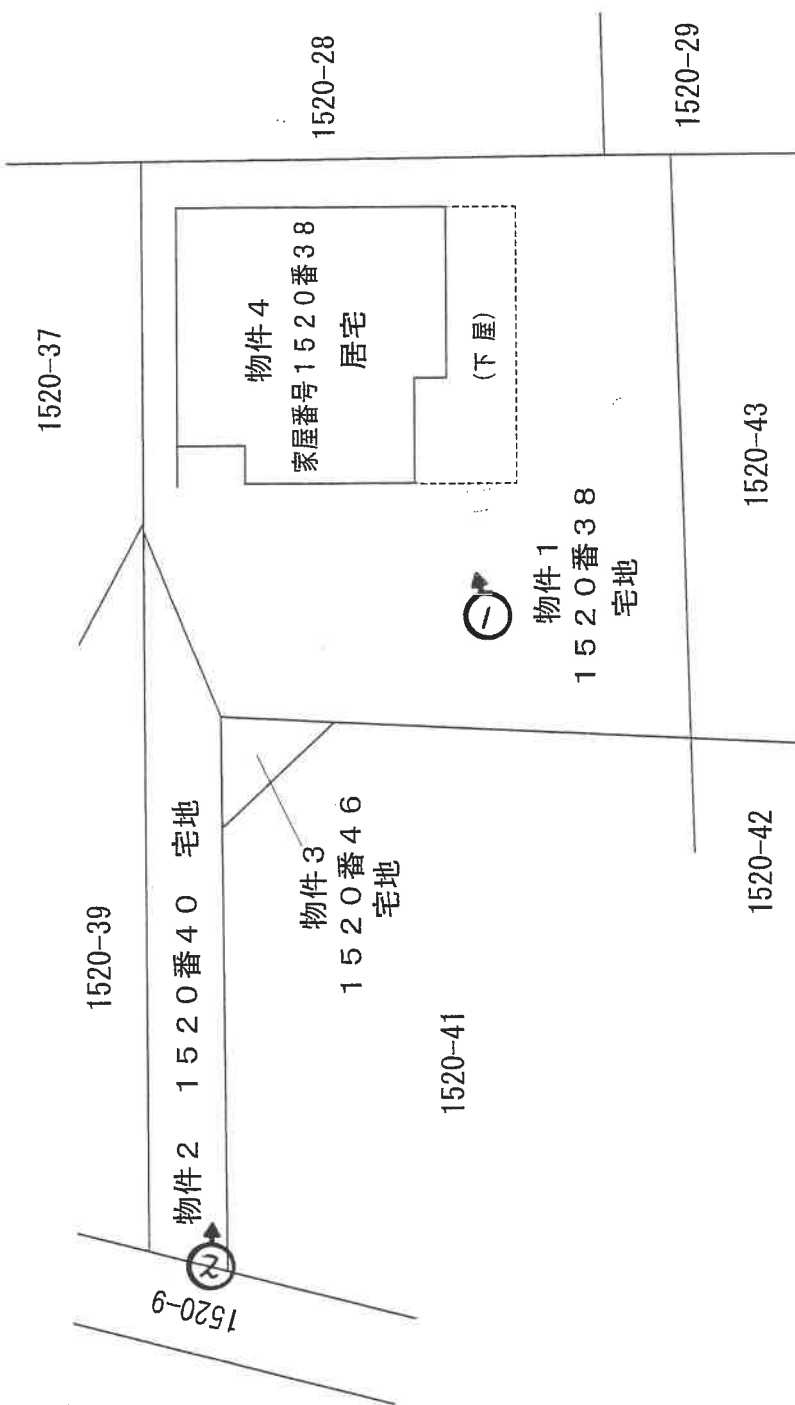
地図整理番号：M82021

建物図面・各階平面図写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



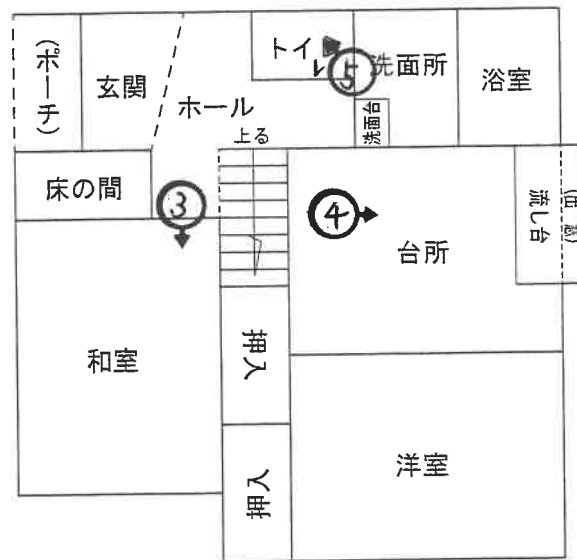
主要地方道 真岡那須烏山線



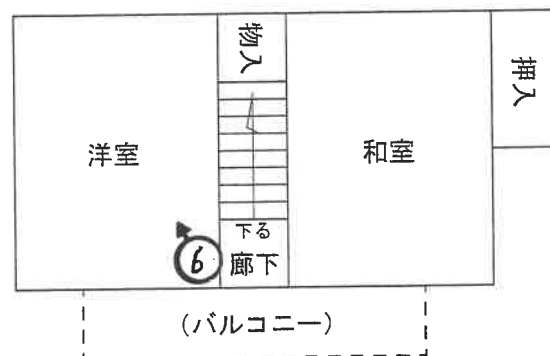
※本図は概略の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図



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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 8年（ケ）第 21号  
令和 8年 3月10日 受 命  
令和 8年 4月 7日 現地調査  
令和 8年 4月17日 評 価  
令和 8年 4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  
市 村 明 洋

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |   |                |
|---------------------|---|----------------|
| 金 1, 4 1 1, 0 0 0 円 |   |                |
| 内 訳 価 格             |   |                |
| 物件 1 (土地)           | 金 | 5 8 3, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地)           | 金 | 9 6, 0 0 0 円   |
| 物件 3 (土地)           | 金 | 1 3, 0 0 0 円   |
| 物件 4 (建物)           | 金 | 7 1 9, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1～物件4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1～3の土地価格は、物件4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4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<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂<br>ノ上<br>1 5 2 0 番 3 8<br>宅地<br>210.13m <sup>2</sup>                                                            | 登記簿とほぼ同じ        |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂<br>ノ上<br>1 5 2 0 番 4 0<br>宅地<br>34.57m <sup>2</sup>                                                             | 登記簿とほぼ同じ        |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂<br>ノ上<br>1 5 2 0 番 4 6<br>宅地<br>4.49m <sup>2</sup>                                                              | 登記簿とほぼ同じ        |
| 4  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 芳賀郡芳賀町大字祖母井字坂<br>ノ上 1 5 2 0 番 地 3 8<br>1 5 2 0 番 3 8<br>居宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1 階 48.85m <sup>2</sup><br>2 階 24.84m <sup>2</sup> | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

#### 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, 3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | <p>真岡鐵道「市塙」駅から北西方へ直線で約4,800mに位置する。</p> <p>主な公共公益施設への接近関係(直線距離)は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・芳賀町役場 約 1,600m</li> <li>・芳賀東小学校 約 1,600m</li> <li>・芳賀中学校 約 3,500m</li> <li>・芳賀郵便局 約 1,500m</li> <li>・祖母井駐在所 約 1,400m</li> </ul>                                                                                                                                 |                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>当地域は芳賀町大字祖母井地区のうち、芳賀市街地から北に延びる主要地方道真岡那須烏山線沿いの地域。市街化調整区域に指定された地域であり、戸建住宅等が散在し周囲には農地が広がっている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | <p>都市計画区分<br/>用 途 地 域<br/>建 ぺ い 率<br/>容 積 率<br/>防 火 規 制</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>市街化調整区域<br/>指定なし<br/>指定 60%<br/>指定 200%<br/>指定なし</p> |
| 画 地 条 件                                                         | <p>物件1～3<br/>地積：249.19㎡<br/>路地状部分：(幅)約2.0m、(長さ)約15.0m<br/>有効宅地部分：(南北方向)約14.5m、(東西方向)約15.2m<br/>形状：不整形(旗竿地)<br/>地勢：平坦<br/>高低差：接面道路と等高<br/>接面道路との関係：中間画地<br/>その他：本件土地は路地状部分と有効宅地部分からなる、いわゆる旗竿地であり、物件3はこれらの接続部に位置する隅切り部分である。</p>                                                                                                                                                     |                                                         |
| 接面道路の状況                                                         | <p>北西側：第三者が所有する件外1520番9の土地※を介して、幅員約7.7m舗装主要地方道真岡那須烏山線(建築基準法第42条1項1号の道路に該当)に接面する。</p> <p>※県道脇の部分で、その北側(1520番48)は県が買収し県道の一部として舗装されているが、当該部分は砂利敷となっている。<br/>本件土地は1520番9を通して出入りをする必要があるが、立会人(本件所有者の子)によれば当該土地の所有者については何も知らず、土地利用について取り決め等もないとのこと。またこれまでトラブルになったこともないとのことである。<br/>真岡土木事務所で聴聞したところ、当該土地については以前に県道拡幅のために用地の取得交渉をしていた経緯があるが、事情により取得を断念したとのことであり、現在事業は終了し今後も予定はないとのこと。</p> |                                                         |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等                 | <p>物件１～３の土地は、一体として物件４の建物の敷地として利用されている。物件１の土地(有効宅地部分)の北東寄りに物件４の建物(居宅)が存し、建物の南側は庭に、西側は砂利敷になっている。物件２(路地状部分)及び物件３(隅切り部分)は砂利敷となっており、見た目上は北側の件外1520番39の土地と一体の路地となっている。</p> <p>物件１の土地の東側及び南側はコンクリートの擁壁で、同じく北側は大谷石で区画されており、物件２の土地と物件３の土地の南側、件外1520番41の土地との間は縁石で区画されている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 供給処理施設                   | <p>上水道：あり※<br/>都市ガス：なし<br/>下水道：なし(汲み取りによる)</p> <p>※芳賀中部上水道企業団での聴聞によれば、北西側県道に埋設された本管から、件外1520番9の土地を通して物件２ないしは件外1520番39の土地に共有管が引き込まれており、そこから隣接する４軒が引き込みを行っている。同企業団によれば、現在のメーターの口径は13mm(6栓まで)であるが、共有管の口径からするとこれを20mm(7栓以上)に変更するには本管からの引き直しが必要になる可能性が高いとのことである。なお本件の場合、件外1520番9の土地に引き込み管を通す必要があり、この場合原則として当該土地所有者の承諾書が必要であるとのことであった。</p> <p>(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。</p> |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査 | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>○物件2の土地に下記内容の地上権が設定されている。本件抵当権に劣後する権利であり、またその目的である建物も存しない。</p> <p>原因：平成11年5月31日設定<br/> 目的：鉄筋コンクリート造建物所有<br/> 存続期間：49ケ年<br/> 地代：1ケ年金30円<br/> 支払期：49ケ年分前払<br/> 地上権者：クボタ産業株式会社</p> <p>○本件土地は市街化調整区域に存するが、開発許可を得た履歴はない。県都市政策課開発指導担当によれば、本件建物は既存宅地制度(旧都市計画法第43条1項6号)によりその確認を受けて建築されたものであり、したがって同一敷地における同用途(専用住宅)への建替については、開発許可は不要であるとのこと。また同担当によれば、既存宅地の確認を受けているのは物件1、物件2及び件外1520番9の一部であり、物件3(隅切り部分)については同確認を受けておらず、本来は敷地に含められない(明確に区分する必要がある)とのことであった。</p> <p>○県都市政策課建築指導担当で建築計画概要書を閲覧したところ、物件4の建物については、前記既存宅地の確認に係る物件1、物件2及び件外1520番9の一部をその敷地として建築確認を受けている(H9.6.26付第000356号。完了検査H11.3.18付第000215号)。なお第三者の所有地を建築確認上の敷地とすることについて同担当によれば、当該土地所有者の承諾書等は求めているとのことであった。</p> <p>○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。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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11年 3月18日新築<br>経過年数 27年<br>経済的残存耐用年数 3年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様                           | 構 造：木造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁：[1階]モルタル(吹付仕上)、[2階]サイディング<br>内 壁：化粧合板、モルタル(塗装仕上)、京壁 他<br>天 井：化粧石膏ボード、化粧合板 他<br>床：フローリング、畳 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 床面積（現況）                       | 1 階：48.85m <sup>2</sup><br>2 階：24.84m <sup>2</sup><br>計：73.69m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 現 況 用 途 等                     | 階 層：地上2階建<br>現況用途：居宅<br>間 取 り：建物間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 品 等                           | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態                       | やや劣る<br><br>○外装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが見られる。<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 階の外壁モルタルは塗装の劣化が認められるほか、ひび割れが散見される。</li> <li>・ 基礎のコンクリートにひび割れが散見される。</li> <li>・ バルコニーの防水に問題が生じている可能性があり、その下の1階洋室の天井に雨染みが見られる。</li> <li>・ 軒天の合板は剥がれて脱落している部分が散見される。</li> </ul> ○内装材は全体として経年及び維持管理の状態による劣化や損耗、汚れが目立つ。<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内壁のモルタルにひび割れが散見される。</li> <li>・ 床材は擦れや破損、たわみ、汚れが目立つ。</li> <li>・ 水回りは汚れが目立つ。</li> <li>・ 台所の床下収納のふたが一部破損している。</li> </ul> |

|         |                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | <p>○立会人によれば、東日本大震災の後に屋根の葺き替え、及び2階外壁の張り直しを行ったとのこと。</p> <p>○建物の南側にスチール製の下屋が設置されているが、塩ビ製の屋根が破損している。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1～3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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 12,300               | 0.64          | 210.13         | 0.80      | 1,323,000               |
| 2  | 12,300               | 0.64          | 34.57          | 0.80      | 218,000                 |
| 3  | 12,300               | 0.64          | 4.49           | 0.80      | 28,000                  |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 芳賀-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 12,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率▲0.9%を補正。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：▲15%補正。

イ 個別格差：物件1～3 0.64補正。

画地条件(形状等(旗竿地、物件3は既存宅地の確認なし)▲15%)、  
 その他条件(接道状況(第三者土地を介す)▲25%) 相乗積

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態について、建物の築年等を考慮して計上(▲20%)。

#### ② 物件4 (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 4  | 182,000             | 73.69              | 0.05     | 671,000               |

ア 再調達原価：182,000円/㎡

イ 現況延床面積：73.69㎡

ウ 現価率：経過年数27年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数3年、  
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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3年／経済的全耐用年数30年)}  
 ×(1－観察減価50%)＝0.05

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 1,323,000         | 0.30          | 法定地上権 | 397,000                |
| 2  | 218,000           | 0.30          | 法定地上権 | 65,000                 |
| 3  | 28,000            | 0.30          | 法定地上権 | 8,000                  |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 1,323,000           | －397,000                        |                 | 0.90           | 0.70                | 583,000                   |
| 2        | 218,000             | －65,000                         |                 | 0.90           | 0.70                | 96,000                    |
| 3        | 28,000              | －8,000                          |                 | 0.90           | 0.70                | 13,000                    |
| 4        | 671,000             | ＋470,000                        |                 | 0.90           | 0.70                | 719,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                |                     | 1,411,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性 修 正：物件1～4 0.90(調区内物件の市場性▲10%)

オ 競売市場修正：物件1～4 0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 芳賀-2

所 在：芳賀郡芳賀町大字稲毛田字屋敷添1430番

地 目：宅地

価 格：10,500円／㎡

位 置：市塙駅7.5km(道路距離)

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：1,679㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東7.8m県道

用途 指定 等：市街化調整区域、用途無指定（建ぺい率60%、容積率200%）

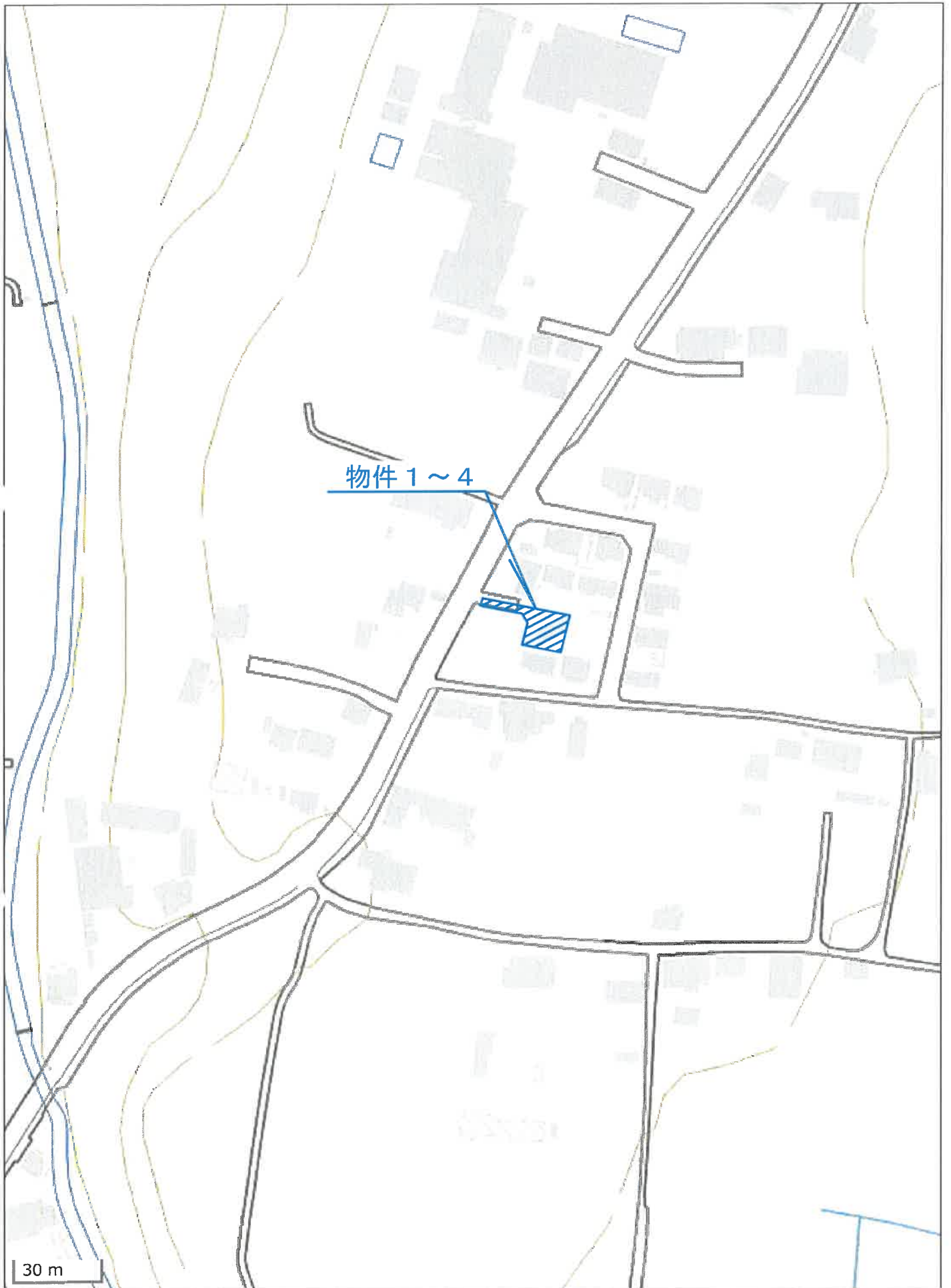
地域の概要：一般住宅と中規模農家住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 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





地理院地図  
約 1 : 1,700  
位置図



Figure 1 is a map of the study area. It shows a scale bar from 0 to 1000 meters, a north arrow, and labels for 'Daxi Zimu Jing' (大字祖母井) and 'Daxi Zimu Jing' (大字祖母井). The map also shows the 'Daxi Zimu Jing' (大字祖母井) well and the 'Daxi Zimu Jing' (大字祖母井) well.

を証明した書面である。

※A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年2月5日  
福岡法務局

登記官

-13-

公 函 写



登記年月日 平成10年02月02日

503554

# 地積測量図

地番 1520-46-41

土地の所在 方賀郡方賀町大字祖母井字坂ノ上

S10/10年3月12日登記

## 座標変換表

| 地番 | 1520-46 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n</sub> +1-X <sub>n</sub> -1) Y <sub>n</sub> | 距離             |
|----|---------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|----------------|
| 測点 |         |                |                |                                                      |                |
| 29 |         | 91.294         | 82.174         | 314.726420                                           | 3.00           |
| 43 |         | 92.411         | 79.390         | -215.385070                                          | 3.00           |
| 44 |         | 88.581         | 80.894         | -90.358598                                           | 4.12           |
|    |         |                | 総面積            | -6.982752                                            |                |
|    |         |                | 面積             | 4.4913760                                            |                |
|    |         |                | 地積             | 4.49                                                 | m <sup>2</sup> |

地番 1520-41  
210.02280 - 4.4913760 = 205.5314240  
面積 205.53 m<sup>2</sup>

物件3

作成者 土地家屋調査士

8月10日作成

申請人

縮尺 1/250

(栃木県土地家屋調査士会印)

これは図面に記載された土地の位置と面積を示すものである。  
(宇都宮地方方法務局東阿文庫蔵)  
令和8年2月5日 地積測量図

物件3  
地積測量図写  
2 / 2

地図整理番号: M82020

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成30年4月5日

これは図面に記載されている図面を写した図面である  
(宇都宮地方建設局登録済図面)  
令和8年2月5日 権限事務所

3500340 各階平面図

家屋番号 1520-38

建築物所在 芳賀郡芳賀町大字相母井寺坂ノ上15番A番地38

建築物 各階平面図

|     |             |   |         |
|-----|-------------|---|---------|
| イ   | 4.55 X 0.91 | = | 4.1405  |
| ロ   | 6.37 X 1.82 | = | 11.5934 |
| ハ   | 7.28 X 4.55 | = | 33.1240 |
| 合計  |             |   | 48.8579 |
| 床面積 |             |   | 48.85 ㎡ |

2 階

|     |              |   |         |
|-----|--------------|---|---------|
| イ   | 3.64 X 5.37  | = | 23.1868 |
| ロ   | 11.25 X 0.29 | = | 1.6556  |
| ハ   | 2.75 X 1.10  | = | 2.4554  |
| 合計  |              |   | 24.5474 |
| 床面積 |              |   | 24.54 ㎡ |

2021年4月5日登記

作製者

申請人

縮尺 250

縮尺

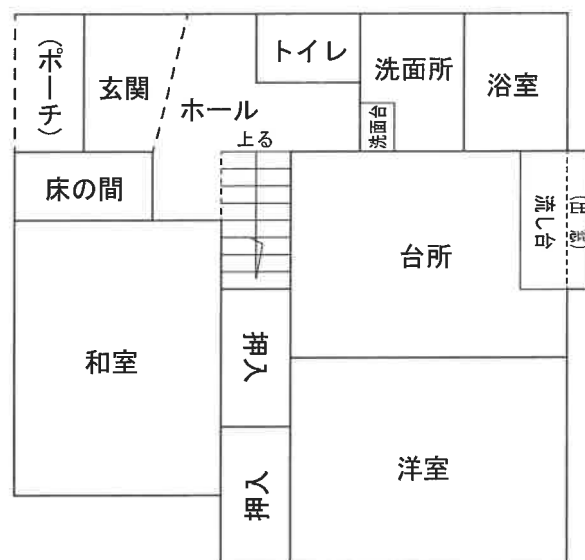
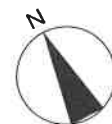
500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

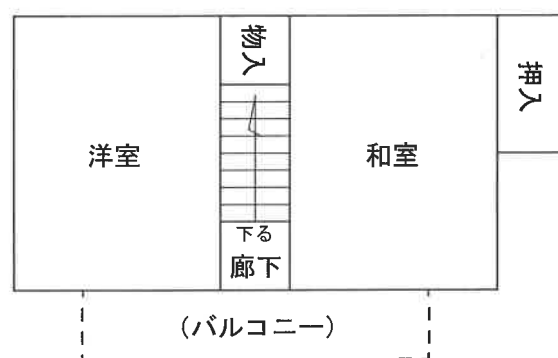
地図整理番号：M82021

※A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

物件4  
建物図面写

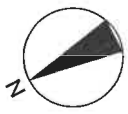


1 階

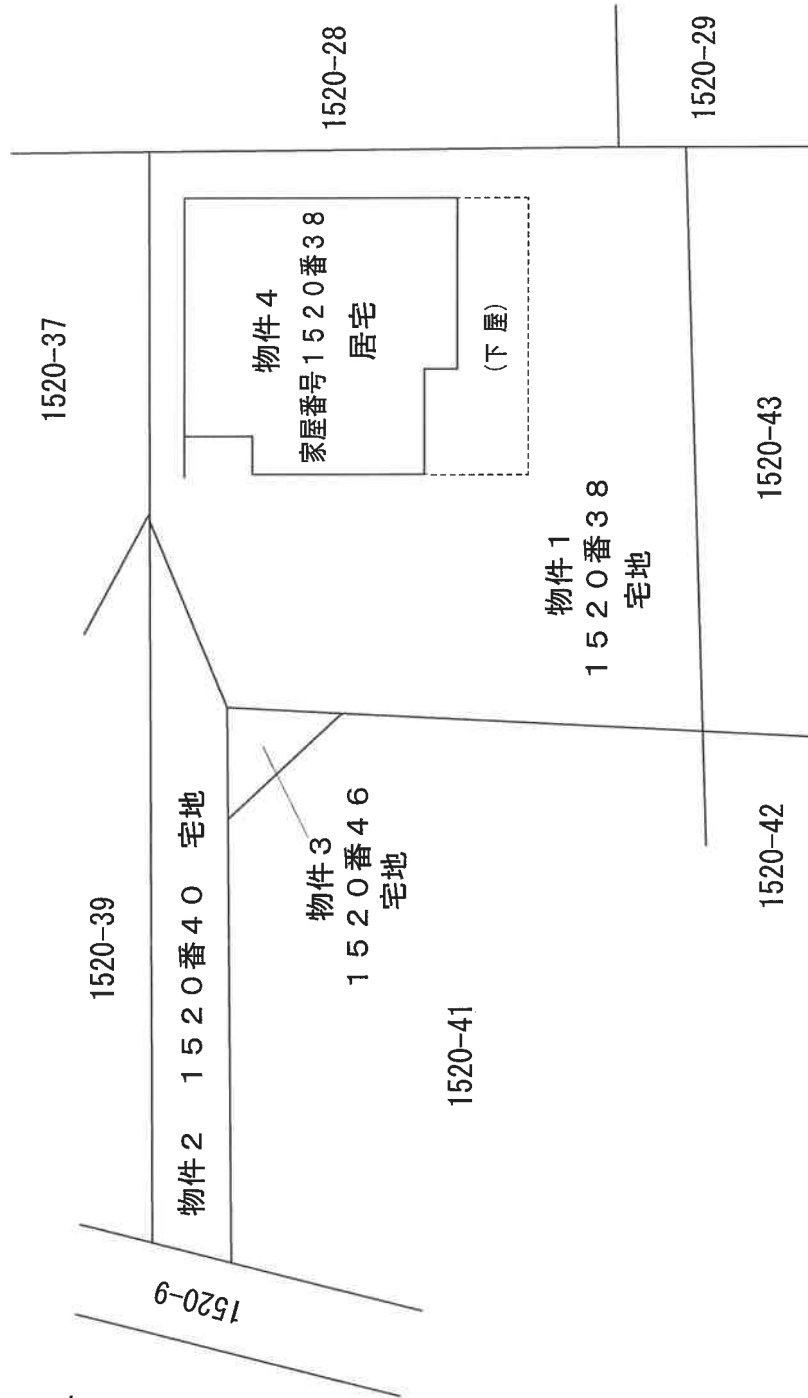


2 階

※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。



主要地方道 真岡那須烏山線



※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。