

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 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 4 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 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, 2	15, 013, 000 12, 010, 400	一括	3, 002, 600	116, 623	10, 748
1	5, 605, 000				
2	9, 408, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 河内郡上三川町しらさぎ一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.05 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 河内郡上三川町しらさぎ一丁目 23 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 23 番 14 |
| | 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 85.80 平方メートル
2 階 68.38 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 89.08 平方メートル
2 階 68.38 平方メートル |
|--|-------|--|

物 件 明 細 書

令和 8年 8月25日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 坂 下 恵以子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 河内郡上三川町しらさぎ一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.05 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 河内郡上三川町しらさぎ一丁目 23 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 23 番 14 |
| | 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 85.80 平方メートル
2 階 68.38 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 89.08 平方メートル
2 階 68.38 平方メートル |
|--|-------|--|

令和 8年(ケ)第 60号
令和 8年 6月19日受理
令和 8年 8月12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 | 河内郡上三川町しらさぎ一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河内郡上三川町しらさぎ一丁目 23 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 23 番 14 |
| | 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 85.80 平方メートル
2 階 68.38 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県河内郡上三川町しらさぎ1丁目23番地14		
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	カーポート（定着物）、簡易物置2基（動産）あり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 89.08㎡		
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住居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 ☐ 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

- 東側接面道路は町道4-346号線（幅員6m。建築基準法42条1項1号。）である。
- 西側は水路である。
- 本件建物の南側にはタイル張りのテラスが設置されている（土地建物位置関係図参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件調査の結果等から前記のとおり認めた。

■所有者（債務者）とはコンタクトが取れなかった。

表札、郵便物、建物内の状況等から、所有者が本件建物を居宅として使用していると認めた。

■所有者は建築関係の仕事をしており、主として本件建物2階の書斎部分は、そのためのスペースとして利用されている模様である。上記のとおり所有者とはコンタクトが取れなかったため、利用状況や所有者が法人として事業を営んでいるのか、個人として営んでいるのか等は不明である。しかし、仮に法人の事務所等として使用されているとしても、その利用状況からは、その占有権原は占有補助者に留まると判断した。

■本件建物内で複数の猫が飼育されている模様であるが、頭数等、詳細は不明である。

ソファに爪とぎ跡が見受けられたが、壁紙への爪とぎによる大きな損傷等は、検分した限りでは見受けられなかった。ただし、猫が体を擦り付けてできたと思われる壁紙の汚れが見受けられる。

■雨漏り等がある様子は見受けられなかった。

■1階の洗面所脇のアルコーブ部分（物干場）は建物図面では建物の一部となっていないが、現況はルーバーが設置されて、建物の一部となっている。ルーバーの設置時期は不明であるが、課税資料に鑑みて、建築後に設置したものと判断し、増築されたと報告する。

(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
8年 7月 6日 (月) 16:25-16:35	上三川町役場	税務課 地番図、間取図調査
8年 7月 6日 (月) 16:45-16:50	上三川町役場 (仮庁舎 (上三川町役場上三 川))	都市計画課 接面道路調査
8年 7月 6日 (月) 17:00-17:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、通知書投函
8年 8月 6日 (木) 13:00-13:35	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 8月 7日 (金) 09:00-09:05	宇都宮地方法務局	近接地登記事項調査
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8月6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



しらさぎ一丁目 23-14 付近



地番区域見出し
しらさぎ1丁目

請求部	所在	河内郡上三川町しらさぎ一丁目				地番	23番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成11年9月18日				備付年月日(原図)	平成11年9月20日			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4月23日
宇都宮地方務局

地図整理番号：M59415
登記官

(7)枚目

登記年月日：平成19年5月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月23日 宇都宮地方法務局 登記官

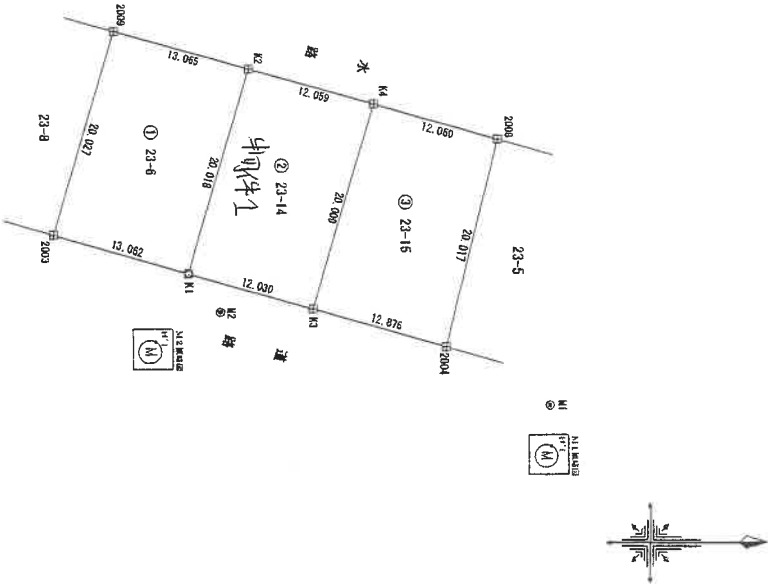
地番	23-6, 23-14, 23-15
土地の所在	河内郡上三川町しらさぎ一丁目
土地所在図 地積測量図	

求積表					
地番	① 23-6	② 23-14	③ 23-15		
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
2003	48606.093	7159.532	-22.870	-1111621.346910	
2009	48611.605	7148.278	-15.628	-759702.162940	
K2	48624.157	7143.904	22.870	1120304.870590	
K1	48618.645	7163.148	15.628	759812.189060	
合計				523.144300	
合計面積				281.574000	281.57 m ²

地番	② 23-14	③ 23-15			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
K1	48618.645	7163.148	-22.870	-1097565.916875	
K2	48624.157	7143.904	-15.697	-772978.228290	
K4	48635.742	7147.251	22.516	1097951.876580	
K3	48630.205	7165.479	15.697	773074.368885	
合計				482.108310	
合計面積				241.059155	241.05 m ²

地番	③ 23-15				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
K3	48630.205	7165.479	-22.732	-1106379.632860	
K4	48635.742	7147.251	-15.691	-772384.215702	
2008	48641.328	7160.598	22.792	1108789.889776	
2004	48642.578	7170.043	15.881	772492.782118	
合計				498.829320	
合計面積				249.419660	249.41 m ²

合計面積	752.0422815 m ²
------	----------------------------



登記年月日：平成20年6月19日

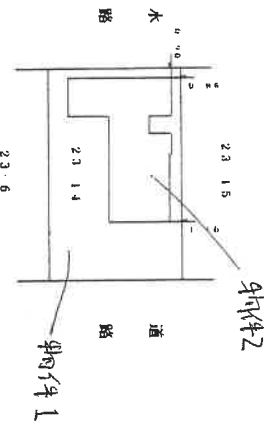
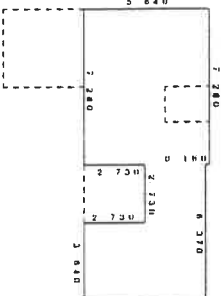
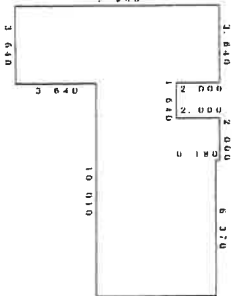
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	23番14
建物の所在	河内郡上三川町しらさぎ一丁目23番地14

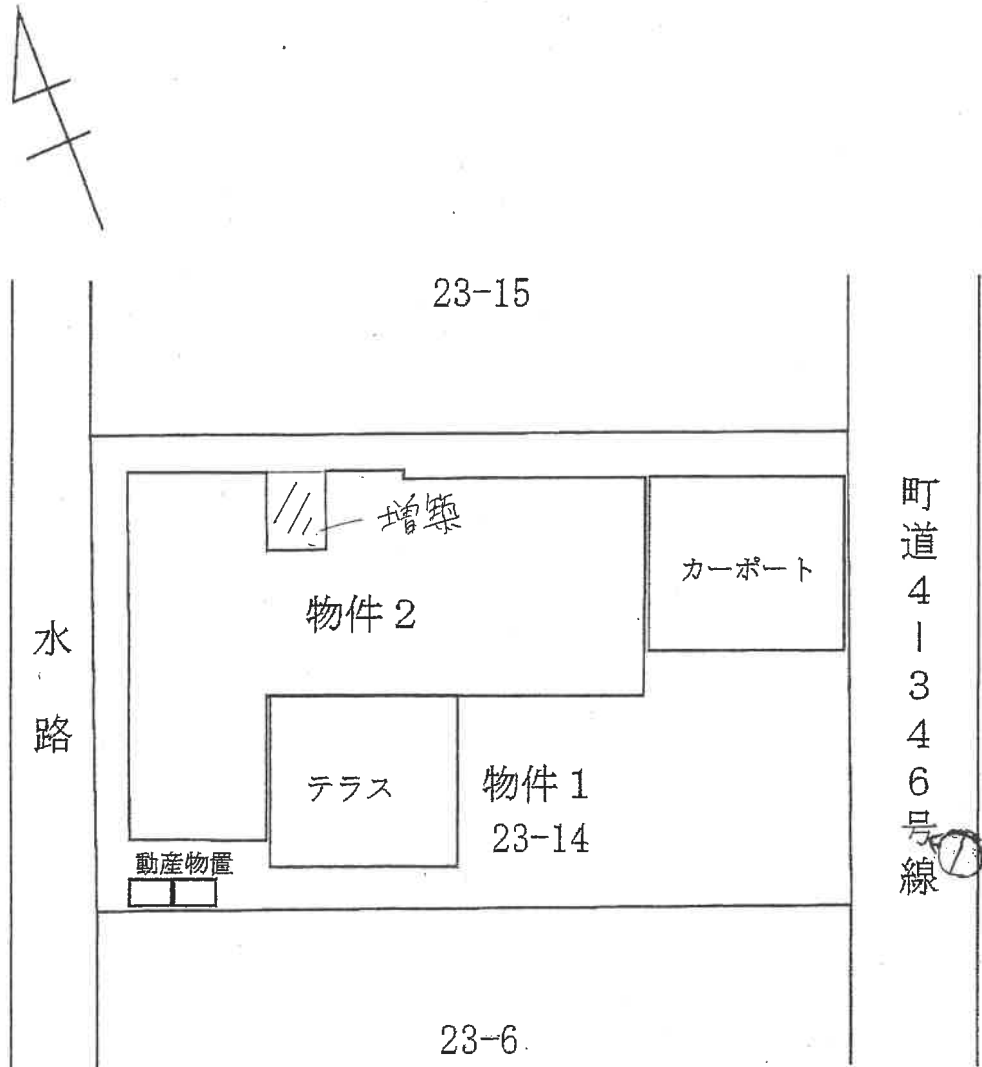
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月23日
宇都宮地方裁判所

登記官



作成者	土地調査
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

土地建物位置関係図

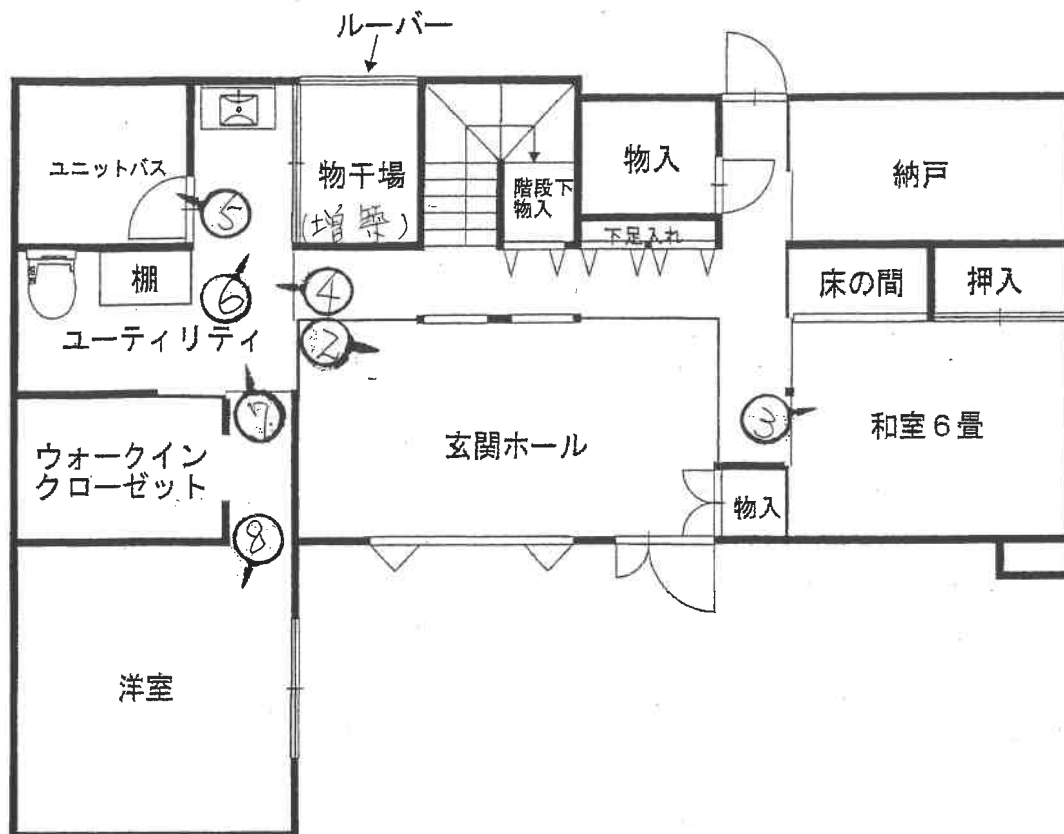


※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

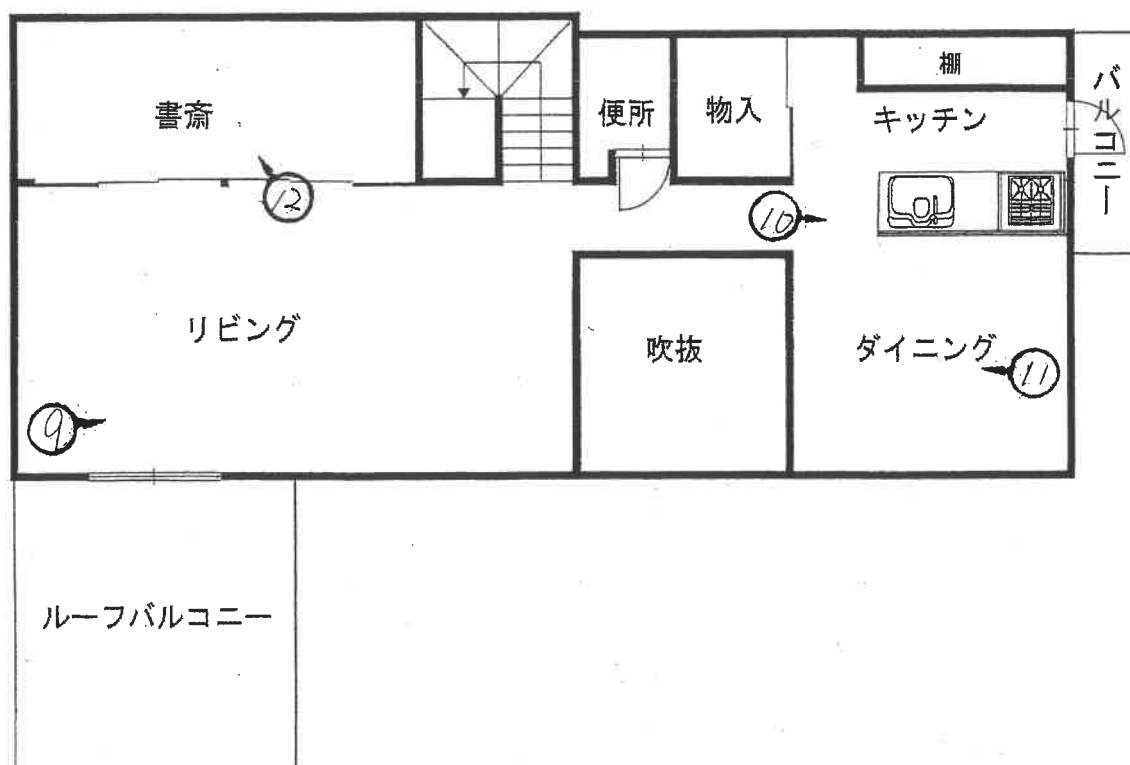
※ むは大凡の写真撮影位置、方向を示す

問取図

1 階部分



2 階部分



※ 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。

※ ♂は大凡の写真撮影位置、方向を示す



1

物件 2

物件 1



2



3

(1 2 枚目)



4



5



6

増築部分

(13枚目)



7



8



9

(1 4 枚目)



1 0



1 1



1 2

(1 5 枚目)

令和 8年（ケ）第 60号
令和 8年 6月 2日 受 命
令和 8年 8月 6日 現地調査
令和 8年 8月 7日 評 価
令和 8年 8月10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 15,013,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,605,000円
物件2（建物）	金 9,408,000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 番 地 目 地 積	河内郡上三川町しらさぎ一丁目 2 3 番 1 4 宅地 241.05㎡	特記事項記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	河内郡上三川町しらさぎ一丁目 2 3 番地 1 4 2 3 番 1 4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 85.80㎡ 2階 68.38㎡ 延床面積 154.18㎡	同左 1階 約89.08㎡ 2階 68.38㎡ 延床面積 約157.46㎡
特記事項			
対象物件は土地区画整理事業地内にあって、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。また対象物件土地は分筆され、地積測量図が登記されている。現地調査においては、南西端のみ草が繁茂して確認できなかったが、それ以外は地積測量図記載の標識が確認できた。従って公簿と現況はおおむね一致するものと思料される。 対象物件土地にはスチール製物置2基が存するが、基礎が無いと判断した。 対象物件土地には、土地の定着物としてアルミ製カーポート1基が存する。 外構の庭（タイル貼りのテラス）は、建物と一体感をもったデザインとなっているが、土地の定着物と判断した。 対象建物の1階北側凹部は、三方を壁に囲まれて、2階の階下であり、1階の床を延長しているスペースで有ることから、建物床面積に含めることが妥当である。なお、登記面積、課税面積には含まれておらず、新築時には無かったと思料されるが、施工時期は不明である。			

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「石橋」駅東方直線距離約3.8km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象地付近は土地区画整理事業が完了した住宅地域である。上三川町市街地の住宅地で、日産自動車の社員が多く居住している。平成11年の換地であり、住宅地域として熟成している。地域要因は安定しており、当面は現状を維持するものと思料される。	
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 防 火 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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 : 241.05m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12.0m 奥行 : 約20.0m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東約6.0m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 西側には水路が存する。	
土地の利用状況等	物件1土地の西寄りに物件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 (エコキュート使用) 下水道: あり (前面200m/m 引込150m/m) (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壌汚染対策法・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壌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20年 6月19日新築 経 過 年 数 18.0年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 12.0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 モルタル吹付 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 タイル貼り、木製フローリング、畳等 設 備 電気設備、水道、電気温水器等
床面積（現況）	1階 89.08㎡（うち未登記増築部分約3.28㎡） 2階 68.38㎡ 計 157.46㎡
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 普通 意 匠 やや優る
保守管理の状態	普通
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。 塀に「事務所」と掲示が有るが、法人等の第三者の占有は不明である。
特 記 事 項	外観、内部の間取とも特徴的な住宅である。 建物外部については、基礎コンクリートに特筆すべき損傷は確認できなかった。外壁の仕上に経年劣化が進んでいるほか、黒ずんだ汚れが散見される。 1階の玄関ホールは広く、扉を開放することができる。 1階の便所は、ユーティリティスペースの奥に設置され、腰高の棚で仕切られているのみで、扉は無い。リビング・ダイニング・キッチンが2階となっている。このうち壁及び扉で区切られた居室は、1階の和室、寝室、2階の書斎程度である。このため、ライフスタイルが限られ、需要者も限定的となると思料される。 1階北側の凹部（未登記増築部分と標記している部分）は現況は前面にルーバーが設置され、洗濯物干場となっている。 建物内部で猫を飼育している。このため一部にひっかき傷や壁紙の汚損が見られる。 給湯はエコキュート、コンロはIHクッキングヒーターを使用したオール電化住宅である。太陽光発電システムは無い。

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	46,500	1.02	241.05	1.00	11,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上三川（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/100 \times 100/99 = 46,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：▲1補正

イ 個別格差：方位+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。やや特殊な間取であり、需要者が限られることから市場性減価はその分大きく考慮した。未登記増築部分は、施工時期が不明であるが、新築と同時乃至間もない可能性が高いことから、時期を分けずに一体として査定した。

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	227,000	157.46	0.28	10,008,000

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18.0年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数12.0年，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率0%＋(1－0%)×(経済的残存耐用年数12.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
 ×(1－観察減価30%)＝0.28

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	11,440,000	0.30	法定地上権	3,432,000

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	11,440,000	-3,432,000		1.00	0.70	5,605,000
2	10,008,000	+3,432,000	1.00	1.00	0.70	9,408,000
一括価格（合計）						15,013,000

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 上三川（県）-3

所 在：河内郡上三川町しらさぎ2丁目16番11外
地 目：宅地
価 格：45,300円／m²
位 置：JR宇都宮線「石橋」駅の東方 道路距離約4500m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：247m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北側6.0m町道に接面
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：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

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

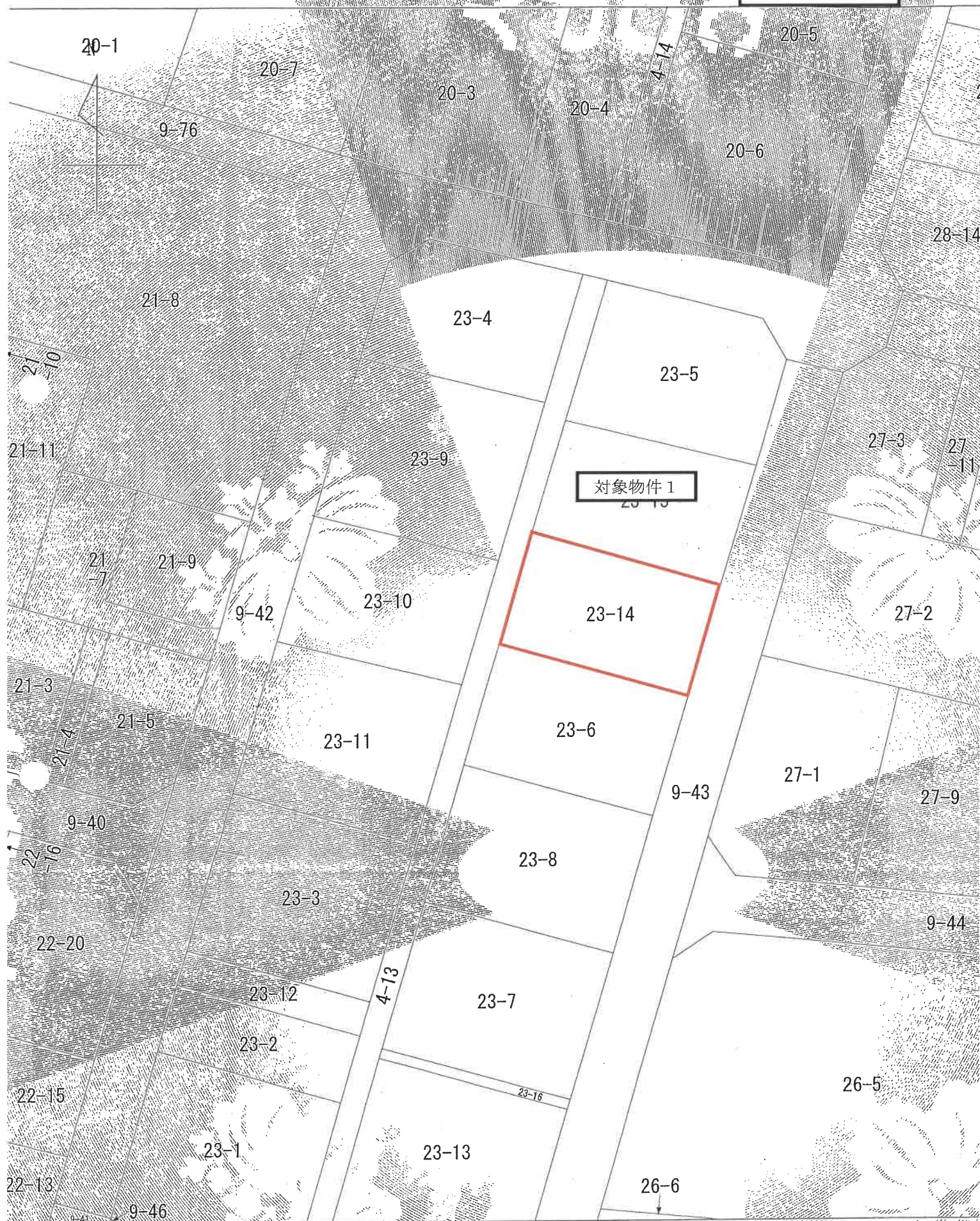
以 上

位置図

対象物件

上三川町白図

公 义



登記年月日：平成19年5月18日

令和6年9月20日

京都府地方院

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。

対象物件1

地番 23-6-23-14,23-15

土地の所在 河内郡土庄町新じりさき一丁目

土地所在図
土地積測量図

求積表

地番	① 23-6	② 23-14	③ 23-15
NO			
K1	48600.098	7199.532	-1111821.346910
K2	48611.005	7140.278	-16.638
K3	48624.157	7143.994	-759702.125240
K4	48635.742	7147.251	112034.476900
K5	48647.229	7150.504	759412.144960
合計	48630.206	7168.479	522.144000
合計面積	241.054915	241.054915	241.054915

地番	① 23-6	② 23-14	③ 23-15
NO			
K1	48600.098	7199.532	-1111821.346910
K2	48611.005	7140.278	-16.638
K3	48624.157	7143.994	-759702.125240
K4	48635.742	7147.251	112034.476900
K5	48647.229	7150.504	759412.144960
合計	48630.206	7168.479	522.144000
合計面積	241.054915	241.054915	241.054915

地番	① 23-6	② 23-14	③ 23-15
NO			
K1	48600.098	7199.532	-1111821.346910
K2	48611.005	7140.278	-16.638
K3	48624.157	7143.994	-759702.125240
K4	48635.742	7147.251	112034.476900
K5	48647.229	7150.504	759412.144960
合計	48630.206	7168.479	522.144000
合計面積	241.054915	241.054915	241.054915

合計面積 712.0422615 m²

近隣の地物の境界および距離(任意記載)

地番	① 23-6	② 23-14	③ 23-15
K1	48600.098	7199.532	-1111821.346910
K2	48611.005	7140.278	-16.638
K3	48624.157	7143.994	-759702.125240
K4	48635.742	7147.251	112034.476900
K5	48647.229	7150.504	759412.144960
合計	48630.206	7168.479	522.144000
合計面積	241.054915	241.054915	241.054915

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M53190

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

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6年9月20日 宇都宮地方方法務局

宇都宮地方法務局

登記証

A3→A4に縮小コピーにつき縮尺相違

面圖
圖面
物平
建階
備各

前内郡上三川町しらさぎ一丁目23番地14

建物の所在

前内郡上三川町しらさぎ一丁目23番地14

建物の所在

附 求 積 表

3.280 X	3.640 =	33.779200
3.640 X	1.640 =	5.969600
5.040 X	2.000 =	11.280000
5.460 X	6.370 =	34.780200
	合計	85.809000
	床面積	86.80㎡

2階 求積表

5 640 ×	7 280 =	41 059 200
2 730 ×	2 730 =	7 452 900
5 460 ×	3 640 =	19 874 400
合 計		68 386 500
床面積		68 386

(附錄)

作成者

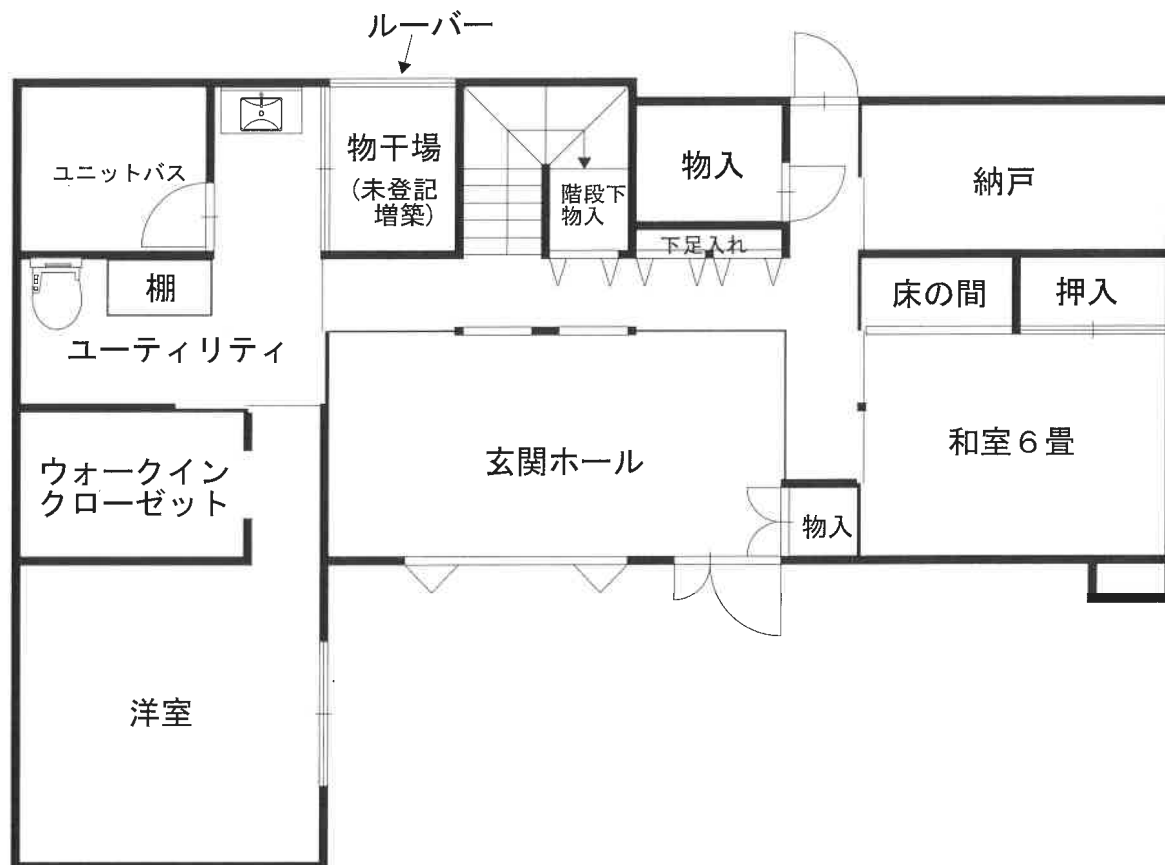
1/250

申請人

500

- 12 -

1 階部分

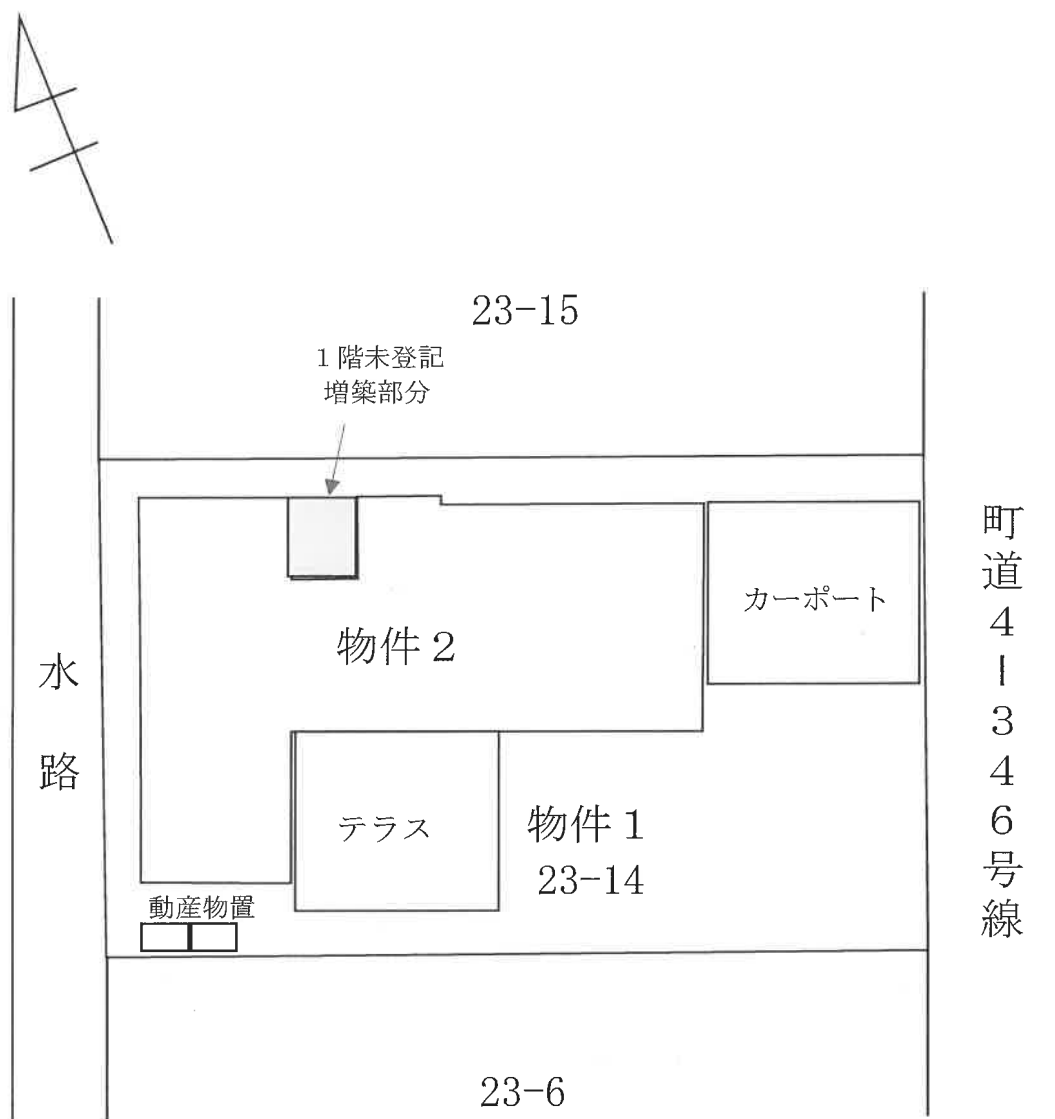


2 階部分



※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。