

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 3.3 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）
1～4	8,824,000 7,059,200	一括	1,764,800	239,283	34,181
1	4,139,000				
2	2,797,000				
3	302,000				
4	1,586,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 栃木市箱森町字風野前
 地 番 3 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 0 3. 8 0 平方メートル

- 2 所 在 栃木市箱森町字風野前
 地 番 3 1 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 0 5. 2 9 平方メートル

- 3 所 在 栃木市箱森町字風野前
 地 番 3 1 5 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 9. 8 4 平方メートル

- 4 所 在 栃木市箱森町字風野前 3 1 7 番地 5, 3 1 5 番地 2, 3 1 5 番地 9
 家屋 番号 3 1 7 番 5
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 7. 5 0 平方メートル
 2 階 5 5. 2 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗

物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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1～4】

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 栃木市箱森町字風野前
 地 番 3 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 0 3. 8 0 平方メートル

- 2 所 在 栃木市箱森町字風野前
 地 番 3 1 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 0 5. 2 9 平方メートル

- 3 所 在 栃木市箱森町字風野前
 地 番 3 1 5 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 9. 8 4 平方メートル

- 4 所 在 栃木市箱森町字風野前 3 1 7 番地 5, 3 1 5 番地 2, 3 1 5 番地 9
 家屋 番号 3 1 7 番 5
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 7. 5 0 平方メートル
 2 階 5 5. 2 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗

令和8年(ケ)第76号
令和8年7月 9日受理
令和8年8月 10日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

宇都宮地方裁判所

執行官 小堀 尊久

(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 | 栃木市箱森町字風野前 |
| | 地 番 | 315番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市箱森町字風野前 |
| | 地 番 | 317番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 栃木市箱森町字風野前 |
| | 地 番 | 315番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.84平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栃木市箱森町字風野前317番地5, 315番地2,
315番地9 |
| | 家屋 番号 | 317番5 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 97.50平方メートル
2階 55.25平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市箱森町317番地5		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B 上記の者が本建物を店舗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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書、賃貸借契約等証明書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成21年 9月 1日	
最初の契約等	契約日	平成21年 9月 1日	
	期間	平成21年 9月 1日 ■平成24年 8月30日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 3年 9月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者B ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金100,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(□敷金 円 ■保証金300,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 2階の物置・男女更衣室は賃貸契約には入らない 2 タイヤチェンジャーのリース残、金7,980円×12回、95,760円は賃借人の負担とする。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 物件所有者 A	1 本件各土地建物はいずれも私が所有しています。 2 物件 1 ～ 3 は私が物件 4 の建物の敷地として使用し、物件 4 は中古自動車を販売等する店舗として B が使用しています。 3 本件各土地建物は約 20 年位前から B に賃貸しています。約 5 年前の更新時に家賃を見直して現在は月 10 万円で賃貸しています。 賃貸当初は株式会社佐柄商事を賃貸人として賃貸借契約書を取り交わし賃貸していましたが、約 10 年前から私個人が賃貸している認識です。 また、約 5 年前から契約書等を作成せず、口頭により契約を更新しており、契約期間は特に定めることなく賃貸を継続しています。 4 本件土地建物を B に賃貸する以前は、本件土地建物をガソリンスタンドとして使用していました。当時使用していたガソリンタンクを取り除いておらず、地下に存在したままになっています。
■ 占有者 B	1 私は本件土地建物を A から賃借して中古自動車を販売等する店舗として使用しています。当初家賃は月 20 万円でしたが、5 年位前に家賃を見直し月 10 万円になっています。 2 本件建物 1 階の作業所に雨漏りする箇所があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

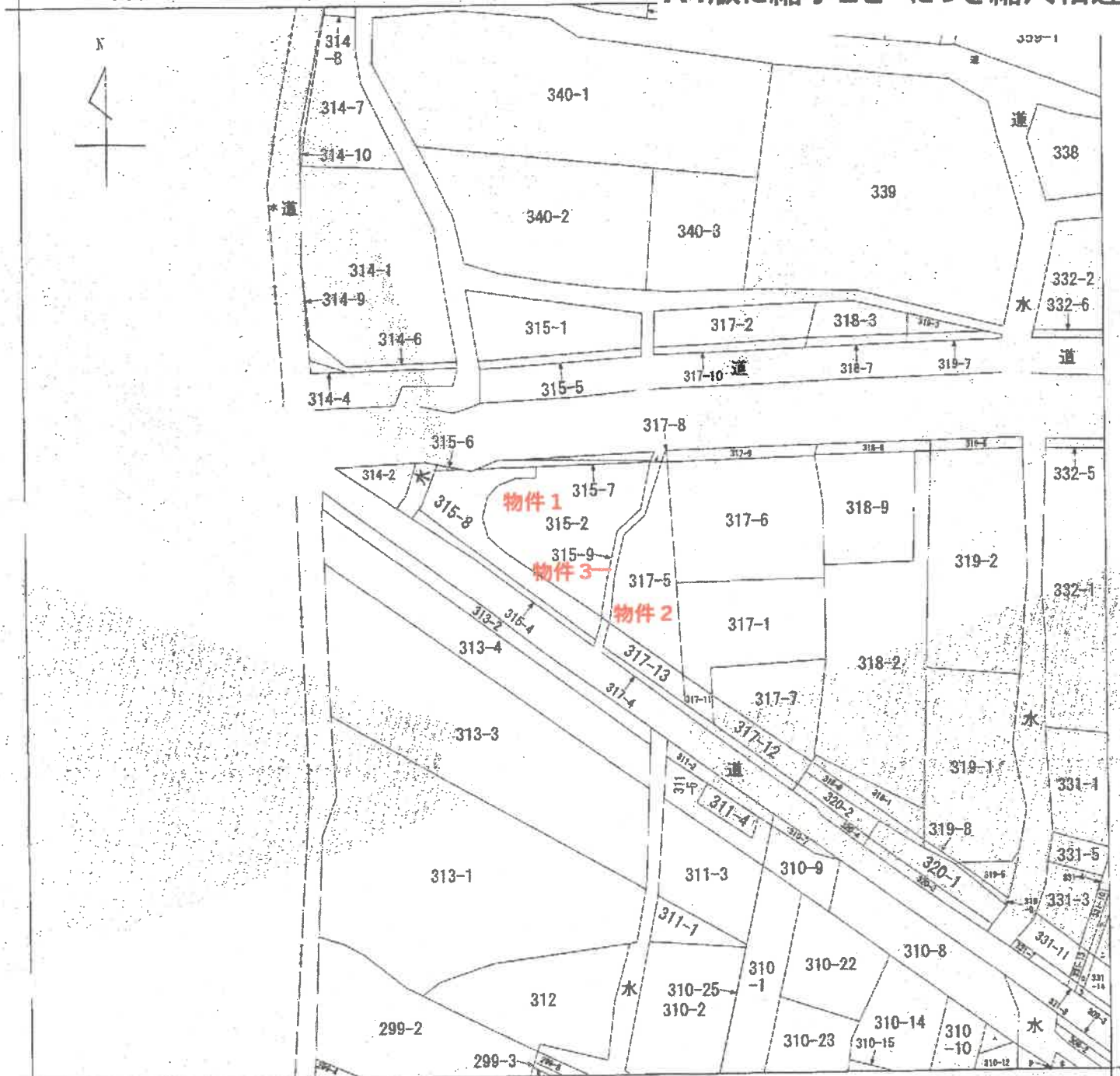
執 行 官 の 意 見

- 1 現況及び前記関係人の陳述により本件各物件の占有状況を2～3枚目のとおり認めた。
- 2 物件1～3は、土地所有者が物件4の一体敷地として使用しており、物件4は中古自動車を販売等する店舗としてBが使用している。物件4の屋内を見分したところ、本件建物1階作業所部分に雨漏り箇所が見受けられた。
- 3 物件1～3の北側には幅員約5.5mの舗装市道が、南西側には幅員約16mの舗装県道がそれぞれ接面しており、当該各道路はいずれも建築基準法42条1項1号に該当する。

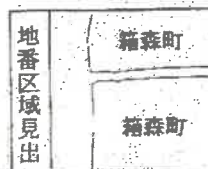
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月14日 (火) 12:50-13:00	栃木市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年7月14日 (火) 13:30-13:40	物件所在地	外観調査、外観写真撮影
R8年7月22日 (水) 9:20-9:25	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得
R8年8月3日 (月) 10:45-11:10	物件所在地	物件所有者 A 及び占有者 B 立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
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 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。



請求部	所在	栃木市箱森町字風野前				地番	315番2			
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	明治9年12月				備考 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。

令和8年6月16日
 宇都宮地方法務局栃木支局
 登記官

(7 枚目)

地積測量図

前 315-2
315-2, -8

地番

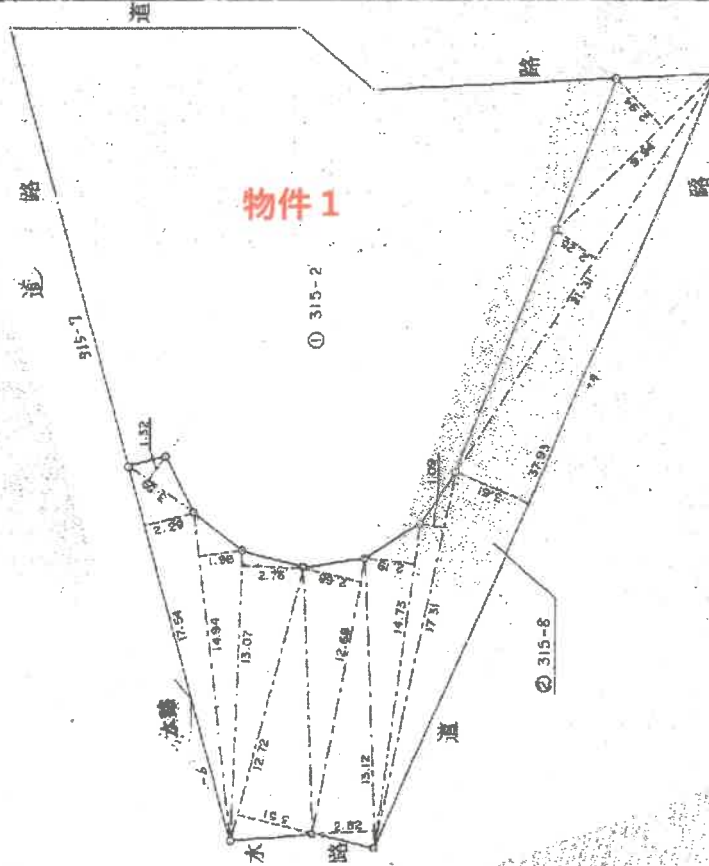
土地の所在 栃木市箱森町字風野前

0030572

求積

② 315-8	
3.59 × 1.32 =	4.7388
17.54 × 2.29 =	40.1666
14.94 × 1.98 =	29.5812
13.07 × 2.76 =	36.0732
12.72 × 3.51 =	44.6472
12.68 × 2.68 =	33.9824
13.12 × 2.82 =	36.9984
14.73 × 2.19 =	32.2587
17.31 × 1.09 =	18.8679
37.93 × 3.61 =	136.9273
21.31 × 2.25 =	47.9475
9.94 × 2.94 =	29.2236
計	491.4128
1/2	245.7064

① 315-2
549.51 - ② = 303.8036



S(H) 5 年 9 月 28 日 登記

縮尺 1/250

申請人

平成 4 年 4 月 20 日 作製

作製者 宇都宮県測量士

(栃木県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成5年9月28日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宇都宮地方法務局 栃木支局 保管)

令和 8 年 7 月 10 日

宇都宮地方法務局

登記年月日：平成5年9月28日

公州

（宇都宮地方方法務局栃木支局管轄）

令和8年7月10日

宇都宮地方方法務局

0030585

節 317-5

地積測量図

317-5
317-13, 317-5

栃木市箱森町宇野野前

地番

土地の所在

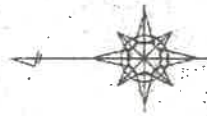
②

地番 符号	317-13 底辺	高さ	積
1	5.38	1.21	6.4856
2	11.35	4.12	46.7620
3	12.61	4.22	53.2142
4	6.35	0.94	5.9690
合計			112.4308
		面積	56.2154
		地積	56.21 m ²

①

地番	317-5
公簿	261.61
合計面積	56.2164
積地	205.2946
地積	205.29 m ²

物件2



S(平)5年9月28日登記

縮尺 1/250

甲 購入

(平成4年4月20日作成)

作製者 土地家屋調査士

(栃木県土地家屋調査士会用品)

地積測量図

315-9

番

所在地 栃木市箱森町宇風野前

0030574

求積
13.43 × 1.40 = 18.8020
14.17 × 1.30 = 18.4210
3.88 × 1.50 = 5.8200
4.32 × 1.35 = 5.8320
11.03 × 1.45 = 15.9935
11.23 × 1.32 = 14.8236
計 79.6921
1/2 39.84605
面積 39.84㎡

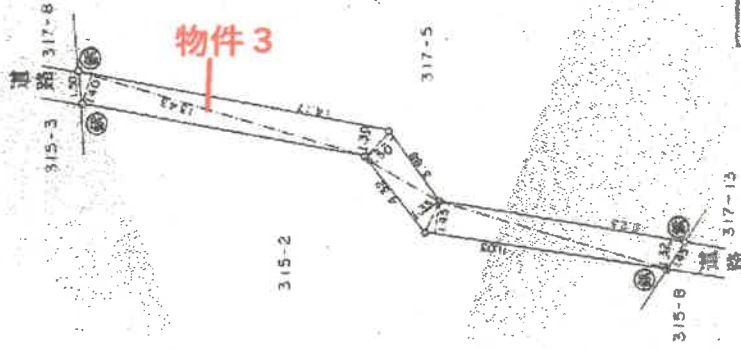


図	測量者の氏名
①	コンクリート系
②	プラスチック系
③	石
④	新
⑤	杭

昭和6年6月7日登記

縮尺 1/250

申請人

(平成5年4月4日作成)

作製者

登記年月日：平成6年6月7日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宇都宮地方支庁栃木支庁管理課)

令和8年7月10日

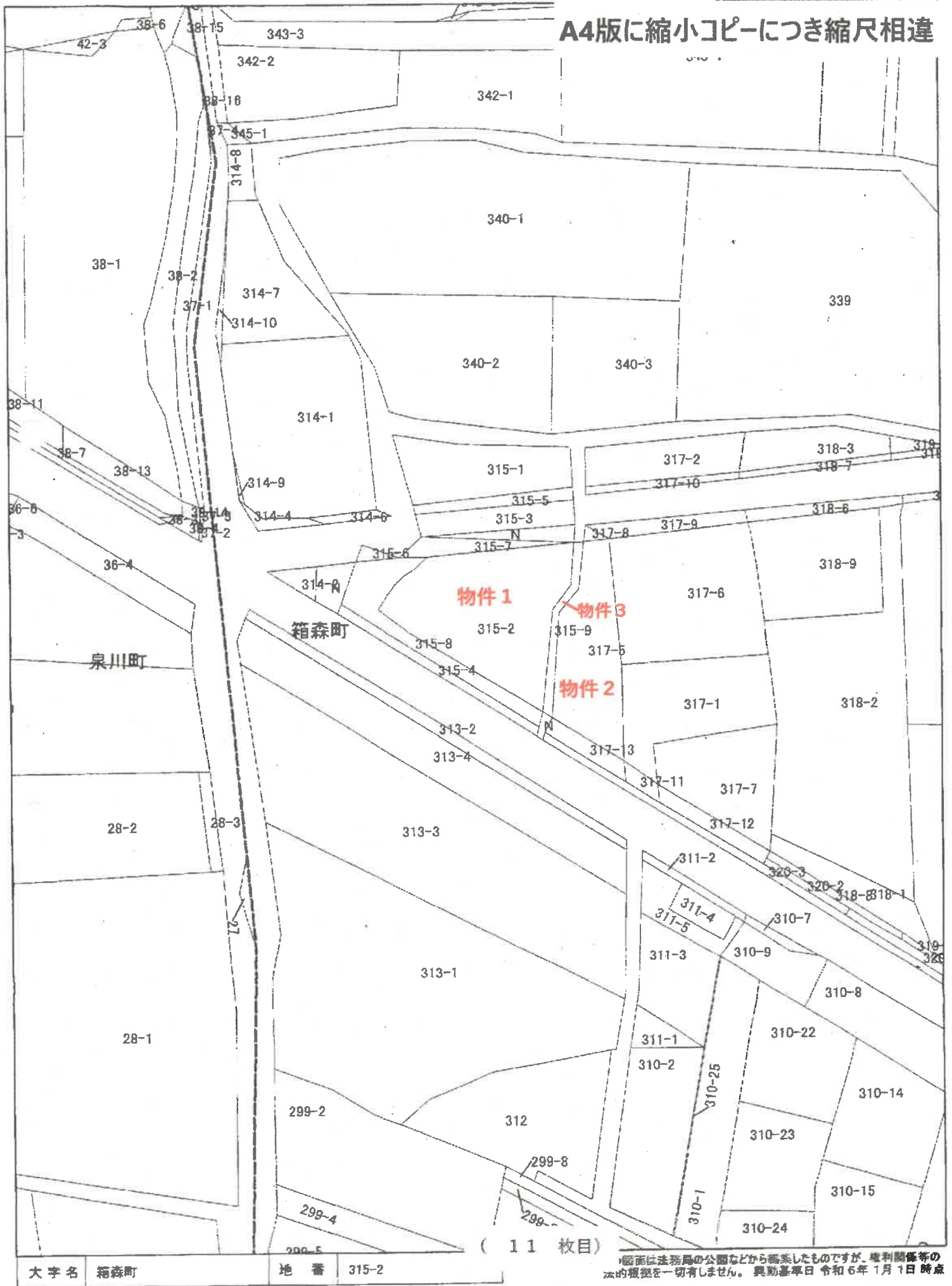
宇都宮地方支庁

(10 枚目)

(2/2)

請求番号：16-3

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



(11 枚目)

図面は法務局の公図などから編纂したものです。権利関係等の法的根拠は一切有しません。典拠基準日 令和6年1月1日時点

1:500 0 4.5 9 18 27 36 m

登記年月日：平成7年3月16日

0217811

各階平面図

建物図面

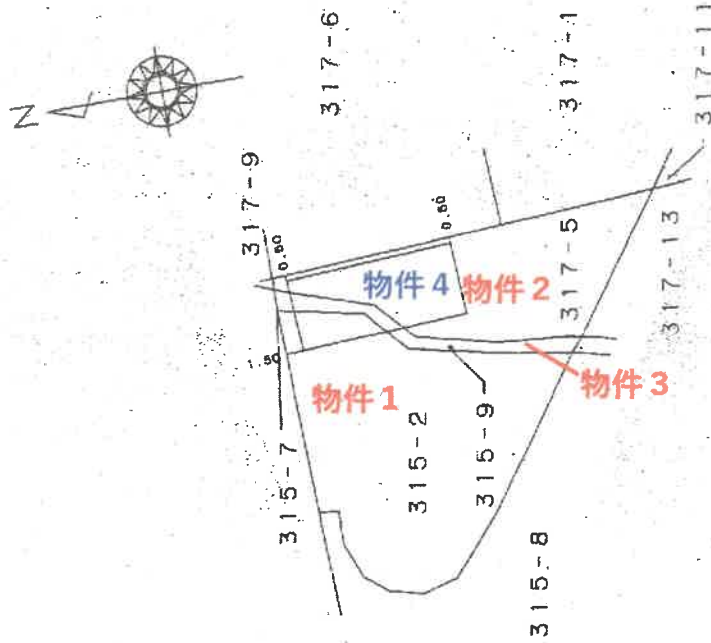
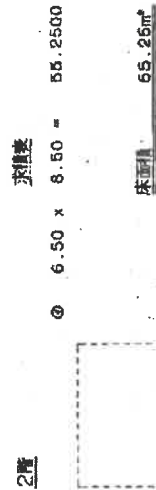
317-5

家屋番号

新木市箱森町字風野前 317番地5 315番地2

建物の所在

315番地9



07年3月6日 登記

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

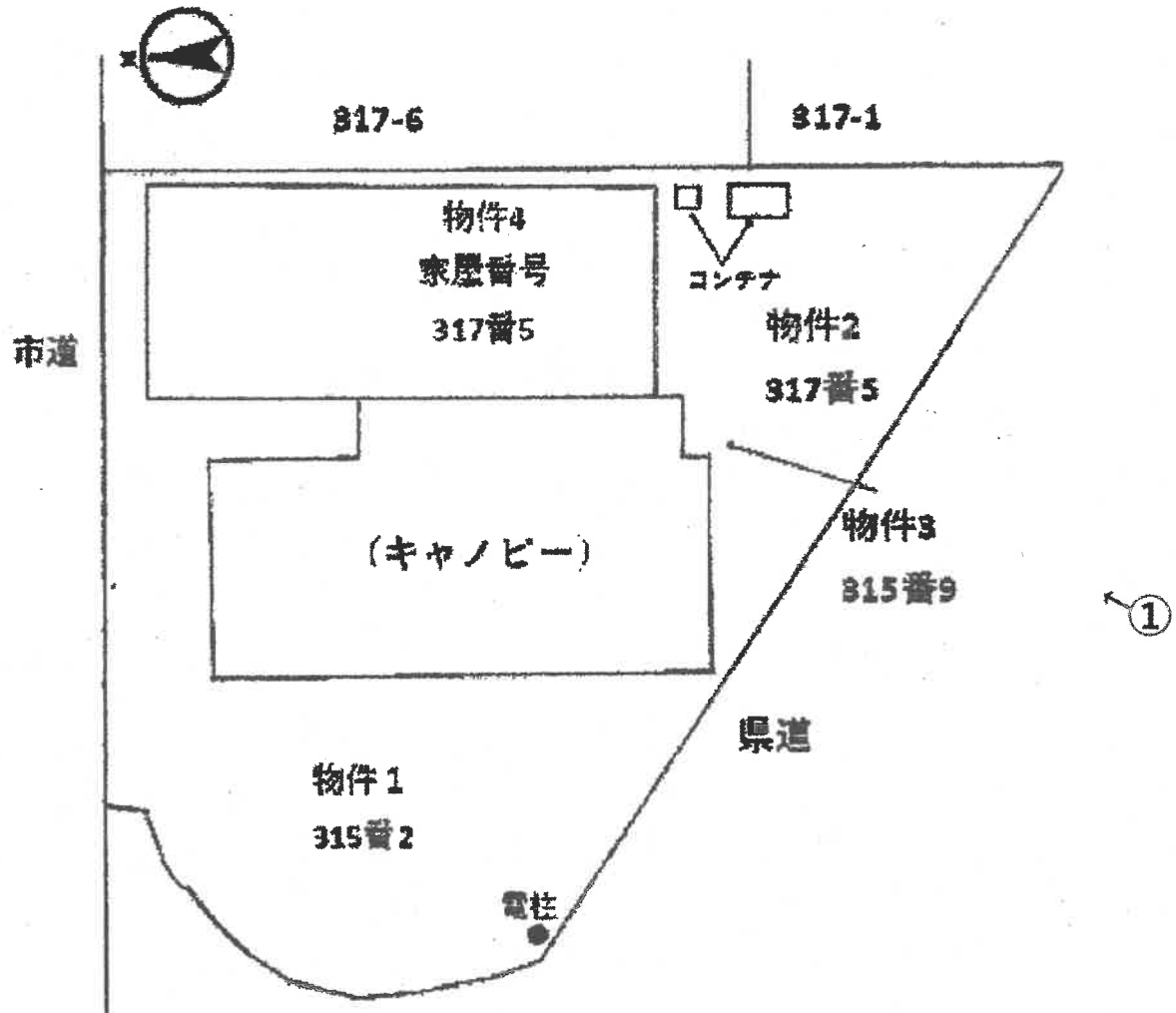
縮尺 1/500

(新木市土地家屋調査士会印)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年6月16日 京都府地方振興局新木支局

土地建物位置関係図

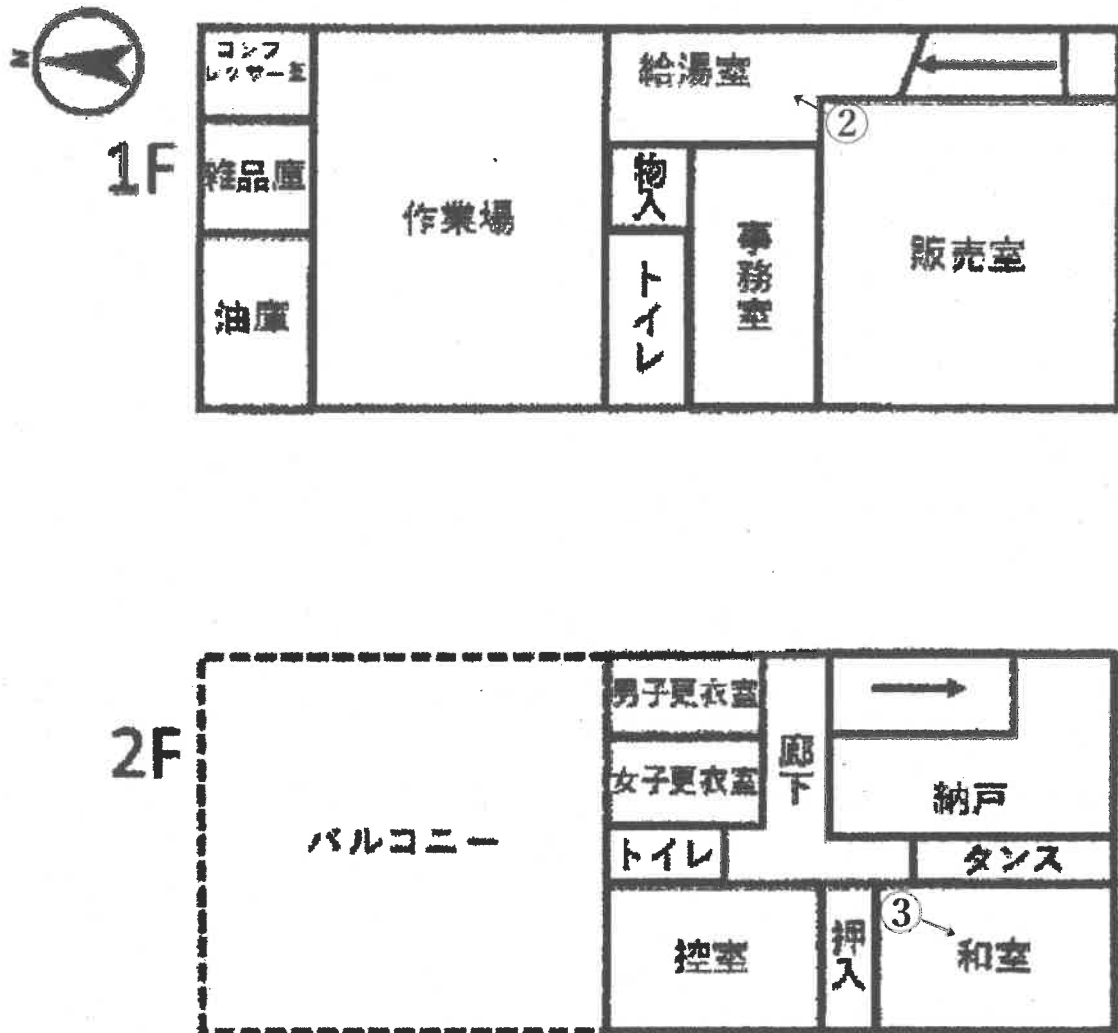
※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建 物 間 取 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。



—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真1



写真2 (流し台)



写真3 (2階和室)



令和 8年（ケ）第 76号
令和 8年 6月24日 受 命
令和 8年 8月 3日 現地調査
令和 8年 8月 3日 評 価
令和 8年 8月24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 8, 8 2 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 1 3 9, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 7 9 7, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 0 2, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 5 8 6, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件 1、2、3、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、2、3 の土地の内訳価格は物件 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 地目 地積	在 在 目 積 栃木市箱森町字風野前 315番2 宅地 303.80m ²	登記簿とほぼ同じ
2	所在地 地目 地積	在 在 目 積 栃木市箱森町字風野前 317番5 宅地 205.29m ²	登記簿とほぼ同じ
3	所在地 地目 地積	在 在 目 積 栃木市箱森町字風野前 315番9 宅地 39.84m ²	登記簿とほぼ同じ
4	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 在 目 積 栃木市箱森町字風野前317番 地5、315番地2、315番地9 317番5 給油所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階 建 1階 97.50m ² 2階 55.25m ²	店舗等

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	J R ・ 東武「栃木」駅の北西方、約2.2km（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、栃木市中心部北西方の箱森町地区に位置し、主要地方道栃木佐野線沿いに店舗、事業所、一般住宅等が立地する混在地域である。当該県道は、栃木市中心部と佐野市方面とを結ぶ主要な幹線街路であり、車両通行量も比較的多いことから、今後についても営業所や沿道サービス敷地等に対する一定の需要が期待される。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 548.93m ² 間口 : 約35m（南西側） 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ台形 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：二方路	
接面道路の状況	・ 南西側約16m舗装県道（主要地方道栃木佐野線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ・ 北側約5.5m舗装市道（1031号線、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4の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり （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	土壌汚染対策法による指定（要措置区域及び形質変更時要届出区域）がないこと、及び有害物質使用特定施設の届出がないことは確認した。但し、物件4には自動車販売に加え作業場スペースも設置されており、また、過去には給油所であったことから土壌汚染を完全に否定することはできない。	

特 記 事 項	・本件土地上に電柱1本及びコンテナ2基が存する。 ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（泉川条里跡）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 7年 1月 日不詳新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約1年
仕 様	構造 鉄骨造 2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル等 内壁 クロス等 天井 ボード張り等 床 タイル、畳等
床面積（現況）	1階97.50㎡ 2階55.25㎡ 計 152.75㎡
現況用途等	階 層 地上2階建 現況用途 店舗等 間取り 後掲資料（建物間取図）参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借人が賃借権に基づき店舗等として使用している。なお、当該賃借権は抵当権設定後に設定されたものであり、抵当権に劣後する賃借権である。
特 記 事 項	・建物1階の作業場の一部に雨漏り箇所が見られる。 ・物件所有者によれば、かつて給油所として使用していた際の地下タンクは撤去しておらず、現在も残置されている状態とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (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	32,300	1.03	303.80	0.65	6,570,000
2	32,300	1.03	205.29	0.65	4,439,000
3	32,300	1.03	39.84	0.65	862,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)5-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/120 = 32,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：20%補正

イ 個別格差：物件1、2、3 二方路+3

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4 (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
4	160,000	152.75	0.03	733,000

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31年、経済的全耐用年数32年、経済的残存耐用年数約1年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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1年 / 経済的全耐用年数32年)} × (1-観察減価0%) = 0.03

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	6,570,000	0.10	場所的価値	657,000
2	4,439,000	0.10	場所的価値	444,000
3	862,000	0.50	法定地上権	431,000

イ 土地利用権等割合：物件1・2 土地利用権を場所的価値と判定し、その割合を10%と査定。
物件3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定。

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	6,570,000	-657,000		1.00	0.70	4,139,000
2	4,439,000	-444,000		1.00	0.70	2,797,000
3	862,000	-431,000		1.00	0.70	302,000
4	733,000	+1,532,000	1.00	1.00	0.70	1,586,000
一括価格（合計）						8,824,000

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 栃木(県)5-7

所 在：栃木市箱森町字御辺479番2外
「箱森町19-24」

地 目：宅地

価 格：38,700円／㎡

位 置：新栃木駅 2,100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：1,806㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西22m 県道

用途指定等：市街化区域 準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：店舗、事務所の建ち並ぶ路線商業地域

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

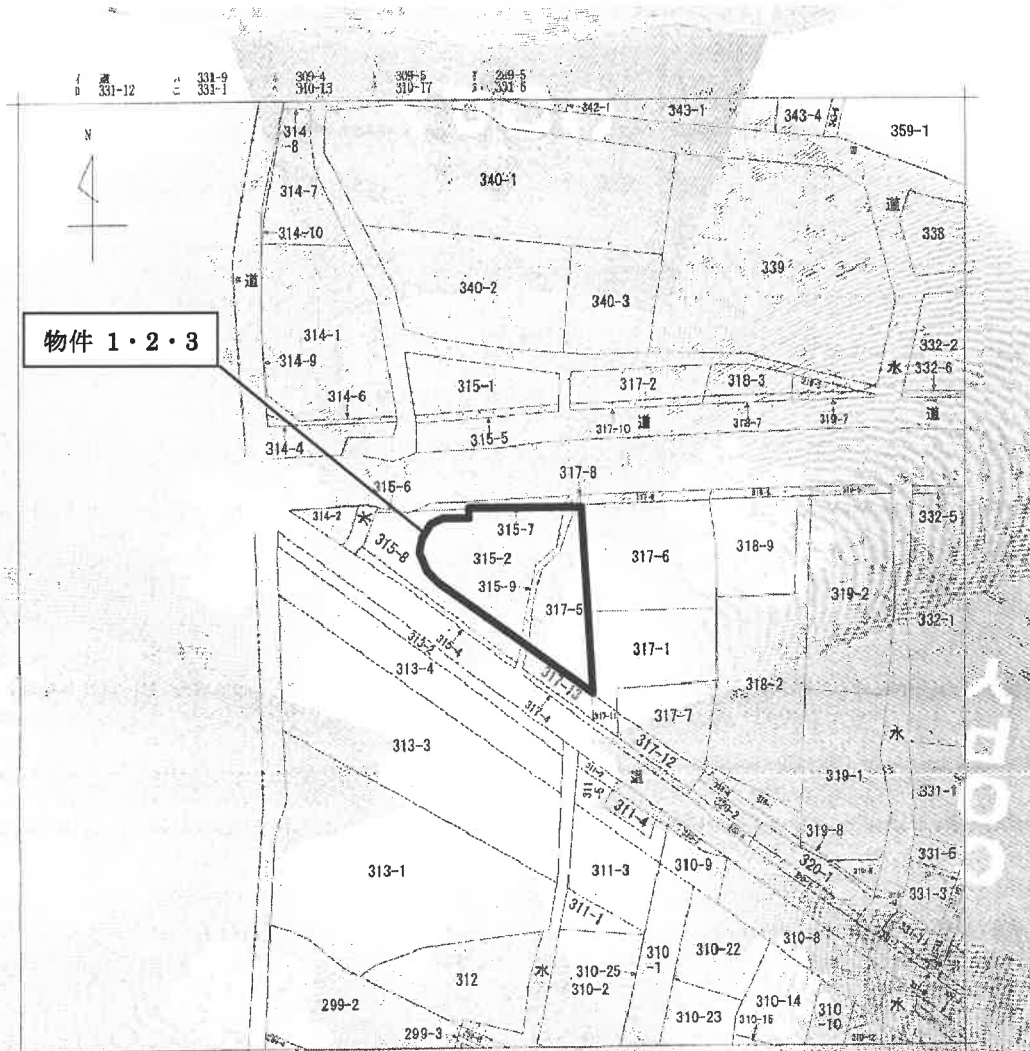
以 上

位置図

地理院地図
GS Maps



公 図 写



(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簿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す。土地の位置及び形状の図略を記載した図面です。



部 分	所 在	栃木市箱根町字風野前				地 番	315番2	
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	国土台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治9年12月			補 正 年月日 (原図)	補 記 事項			

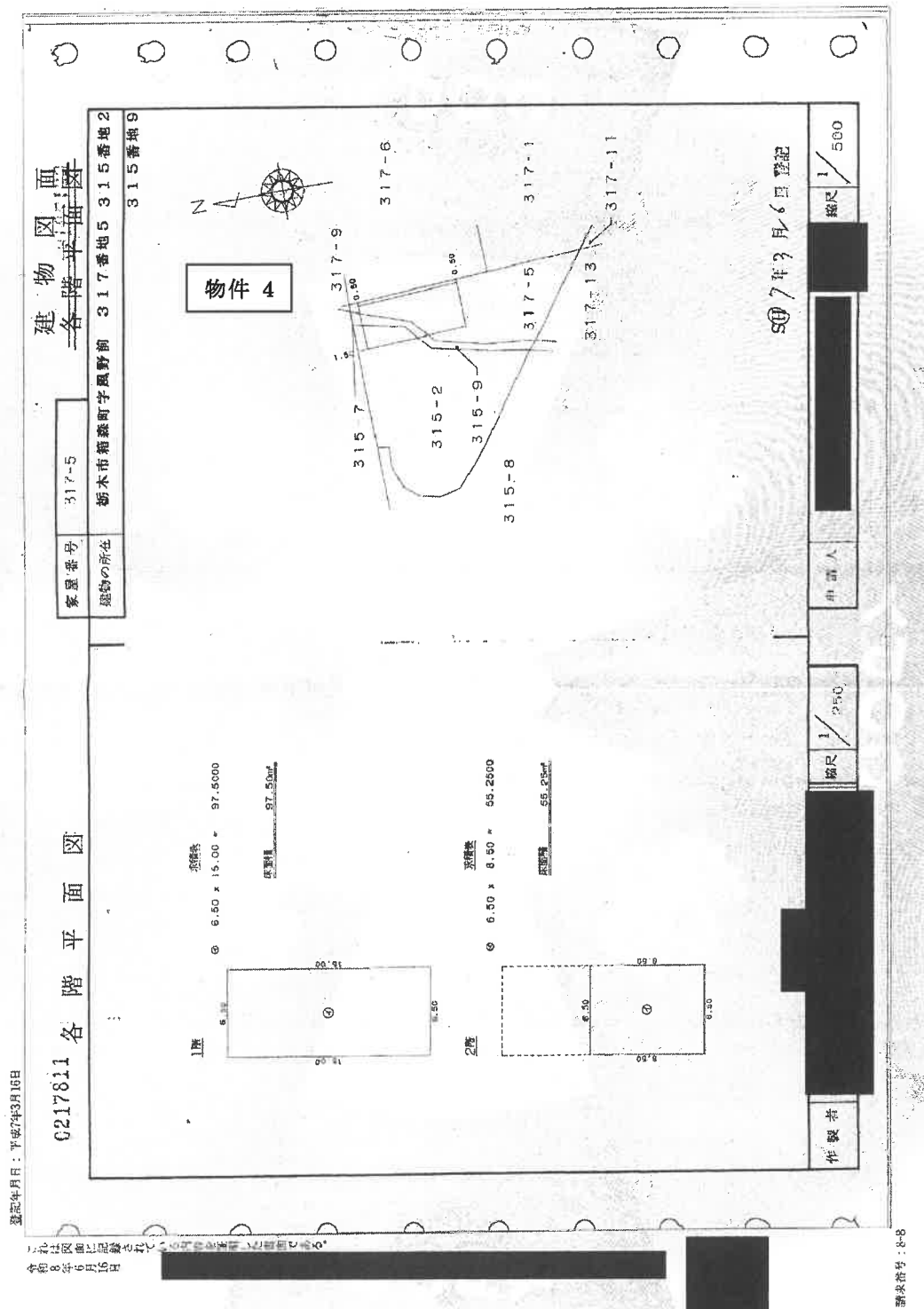
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月16日

請求番号：8-7
(1/1)

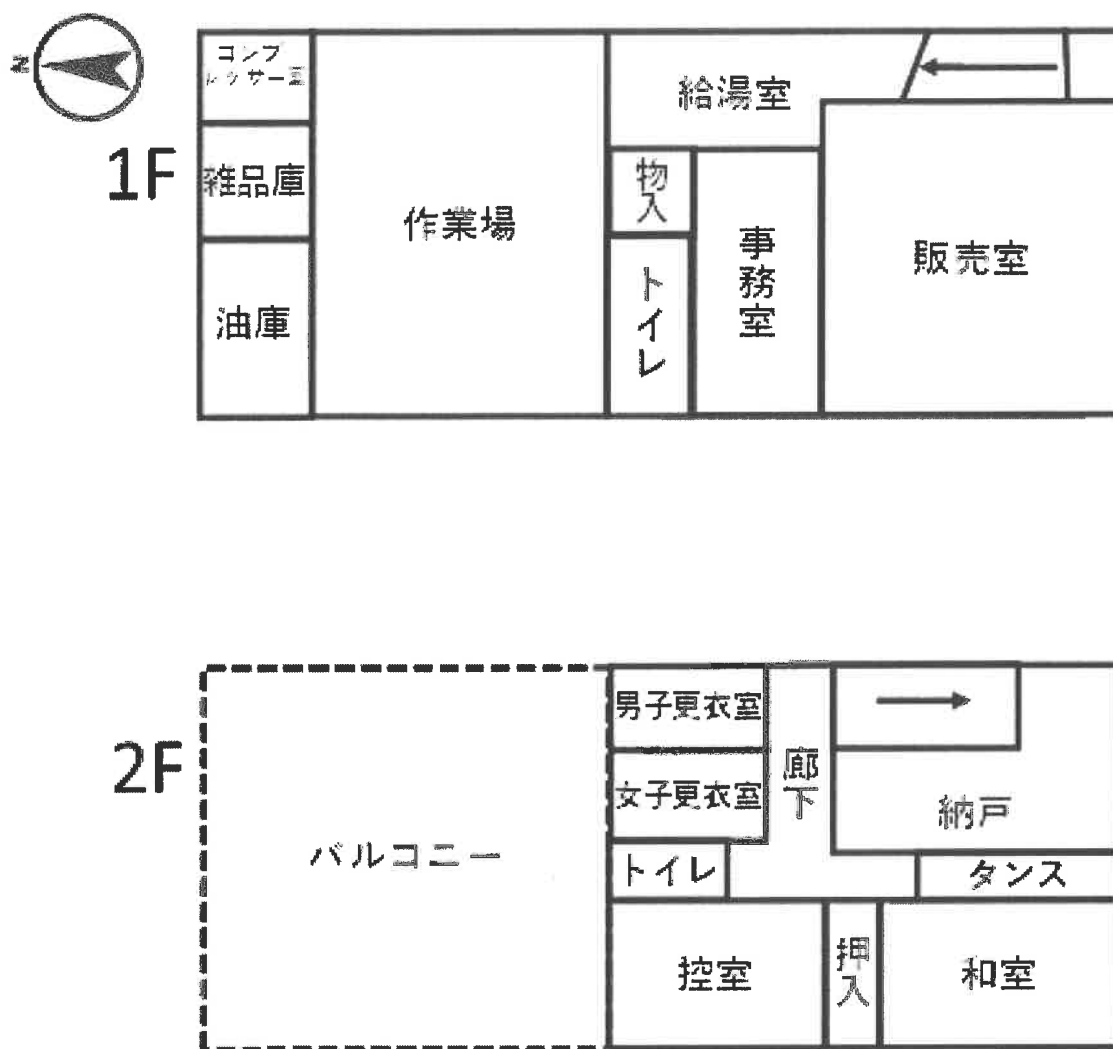
A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建物図面写



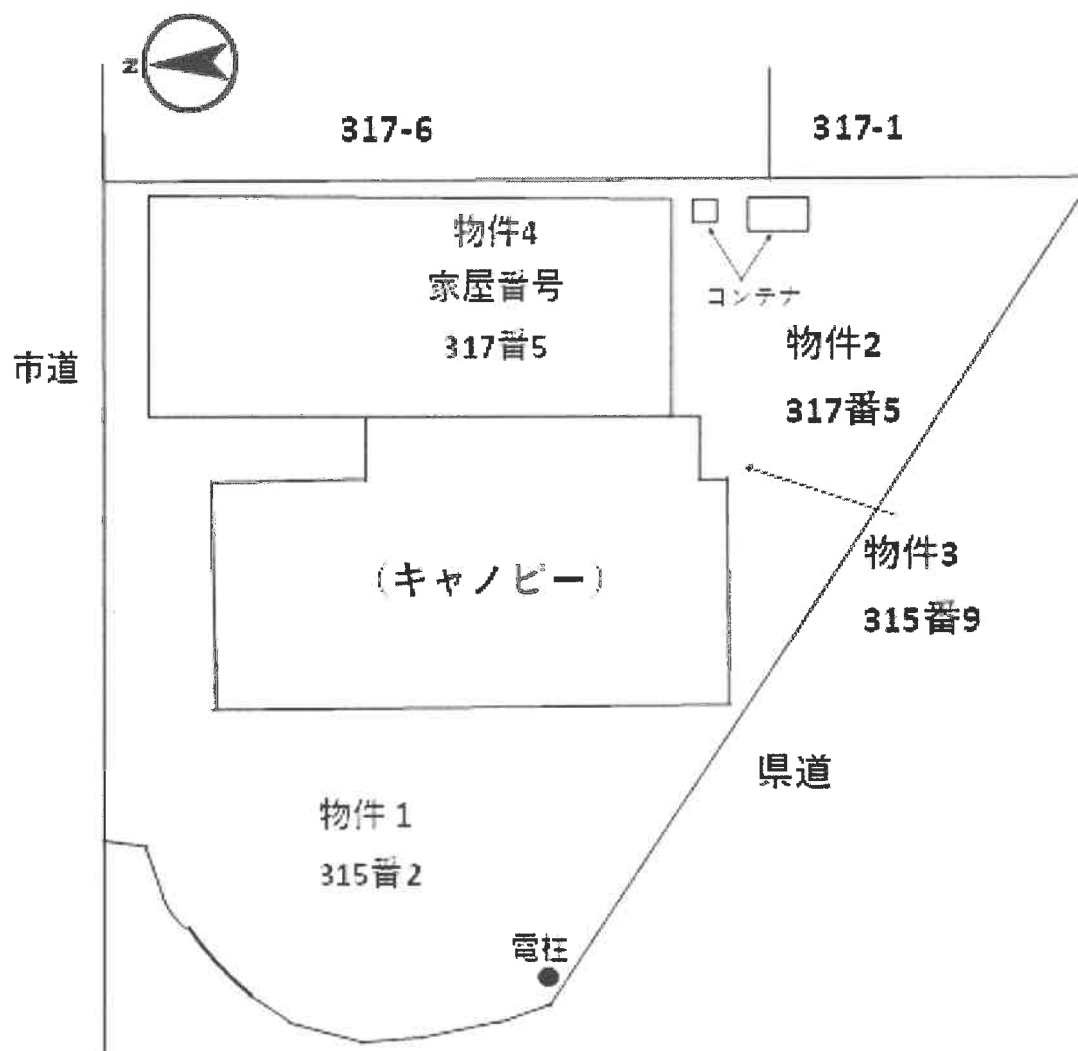
A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 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。

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。