

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 9 年 1 月 6 日から 令和 9 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 19 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 9 年 5 月 14 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 9 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 9 年 1 月 22 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）
5～9☆	8,860,000 7,088,000	一括	1,772,000	137,570	5,251
5	5,990,000				
6	77,000				
7	1,194,000				
8	1,519,000				
9	80,000				
</					

物 件 目 録

☆5 所 在 栃木市新井町字北耕地

地 番 1028番11

地 目 田

地 積 719平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

☆6 所 在 栃木市新井町字北耕地

地 番 770番1

地 目 畑

地 積 819平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部畑

7 所 在 栃木市新井町字北耕地

地 番 770番2

地 目 宅地

地 積 404.16平方メートル

8 所 在 栃木市新井町字北耕地770番地2, 770番地1,
1028番地11

家屋 番号 770番2

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 181.29 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.62 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90 平方メートル

(現況)

種 類 加工所

9 所 在 栃木市新井町字北耕地 770 番地 1

家屋 番号 770 番 1

種 類 倉庫・車庫

構 造 土蔵・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 36.41 平方メートル
2 階 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置・作業所

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5～9】

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5～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

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

5 所 在 栃木市新井町字北耕地

地 番 1028番11

地 目 田

地 積 719平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

6 所 在 栃木市新井町字北耕地

地 番 770番1

地 目 畑

地 積 819平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部畑

7 所 在 栃木市新井町字北耕地

地 番 770番2

地 目 宅地

地 積 404.16平方メートル

8 所 在 栃木市新井町字北耕地770番地2, 770番地1,
1028番地11

家屋 番号 770番2

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 181.29 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.62 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90 平方メートル

(現況)

種 類 加工所

9 所 在 栃木市新井町字北耕地 770 番地 1

家屋 番号 770 番 1

種 類 倉庫・車庫

構 造 土蔵・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 36.41 平方メートル
2 階 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置・作業所

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5～9)

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

- 5 所 在 栃木市新井町字北耕地
地 番 1028番11
地 目 田
地 積 719平方メートル
- 6 所 在 栃木市新井町字北耕地
地 番 770番1
地 目 畑
地 積 819平方メートル
- 7 所 在 栃木市新井町字北耕地
地 番 770番2
地 目 宅地
地 積 404.16平方メートル
- 8 所 在 栃木市新井町字北耕地770番地2, 770番地1,
1028番地11
家屋 番号 770番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 181.29平方メートル
2階 61.27平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.62 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90 平方メートル

9 所 在 栃木市新井町字北耕地 770 番地 1

家屋 番号 770 番 1

種 類 倉庫・車庫

構 造 土蔵・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 36.41 平方メートル
2 階 19.87 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市新井町770番地2		
土地	物件5		
現況地目	☒ 雑種地一部宅地（物件5） ☐ 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	本件土地には土地定着性がない物置（工作物）及び井戸が存在する。		
建物	物件8（附属建物符号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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：加工所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が附属建物符号2を加工所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 ☐ 令和 年()第 号 ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	栃木県栃木市新井町770番地2		
土地	物件6、7		
現況地目	☒ 宅地一部畑（物件6、7） ☐ 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8（主である建物及び附属建物符号1）		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主である建物を居宅として、附属建物符号1を納屋として、それぞれ使用している ☐ 「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

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	栃木県栃木市新井町770番地2												
土地	物件6、7												
現況地目	☐ 宅地一部畑（物件 ） ☐ 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9												
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ■種類：物置・作業所 □構造： □床面積：												
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：								
{	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物置・作業所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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年()第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">[年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	[年	月	日
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

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	1 物件5～9の各土地建物はいずれも私が所有しています。 2 物件5は私が物件8附属建物符号2の敷地として利用しているほか、その余の部分をキノコ栽培所として使用しています。誰かに貸したりしていません。 物件6、7は私が物件8主である建物及び附属建物符号1及び物件9の敷地として利用しているほか、その余の部分をキノコ栽培所として使用しています。 物件8は主である建物を居宅として家族とともに居住し私が使用しているほか、附属建物符号1を納屋として、附属建物符号2を加工所として、それぞれ使用しています。 物件9は私が物置・作業所として使用しています。 3 物件8主である建物キッチン部分で以前雨漏りしたことがあり、現在は修繕済ですが、雨漏り跡が残っています。物件8主である建物の屋内で犬を飼育しています。 4 物件5には物置及び井戸が存在します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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3～5枚目のとおり認めた。
- 2 物件5は、土地所有者が物件8附属建物符号2の敷地として利用しているほか、その余の部分を栽培所として使用している。
物件6、7は、土地所有者が物件8主である建物及び附属建物符号1並びに物件9の敷地として使用しているほか、その余の部分を栽培所として使用している。
物件8は、建物所有者が、主である建物を居宅として、附属建物符号1を納屋として、附属建物符号2を加工所として、それぞれ使用している。
物件9は、建物所有者が、物置・作業所として使用している。
- 3 物件8主である建物を見分したところ、築年数相当に経年劣化している状況が見受けられたほか、キッチン部分に雨漏りを修繕した跡が見られた。
物件8主である建物附属建物符号1を見分したところ、壁に穴が空いているほか、築年数が相当程度経過しており、汚損が著しいと見受けられた。
- 4 栃木市農業委員会からの回答書によれば、物件5及び物件6は買受適格証明書が必要であるとのことである。
- 5 物件5南側及び物件6、7北側には幅員約6.0mの舗装市道が接面しており、当該道路は建築基準法42条1項1号に該当する。なお、公図上物件7東側は道に接面しているが、現況道の形跡は見受けられない。

(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) 13:00-13:10	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) 14:00-14:20	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 物件所有者と面談
R8年7月22日 (水) 9:25-9:30	宇都宮地方法務局	登記関係資料取得 (物件6、7の地積測量図は存在しないことを確認)
R8年8月3日 (月) 9:45-10:35	物件所在地	物件所有者立会いのうえ、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。

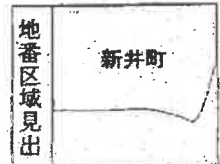
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違



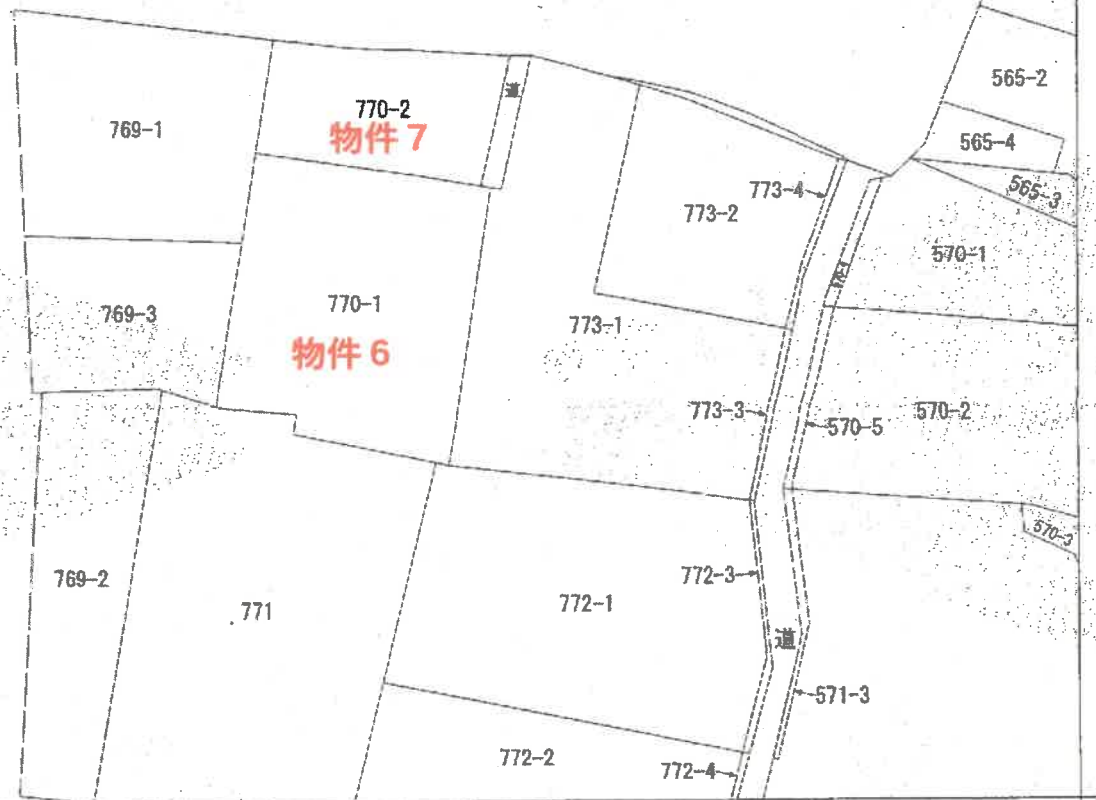
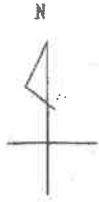
請求部	所在	栃木市新井町字北耕地				地番	1028番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年7月3日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

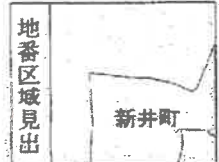
令和8年6月16日
宇都宮地方法務局栃木支局
登記官

(9 枚目)

請求番号：8-4
(1/1)



(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	栃木市新井町字北耕地				地番	770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					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。



(11 枚目)

大字名	新井町	地番	1042-2
-----	-----	----	--------

この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を一切有しません。異動基準日 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13年6月27日

各階平面図 0300593

建 物 区 面 图
各 階 平 面 图

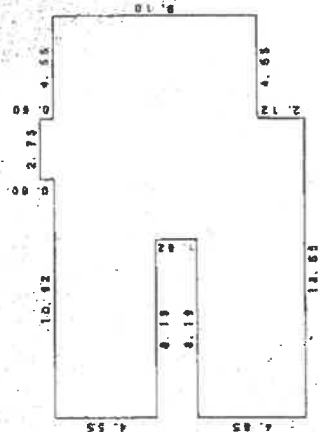
770-2

中興

栃木市新井町字北崩地	770	露地	2	・	770	番地	11
同	770	所	1	028	番地	11	

建築物の所在

主たる建物1 階



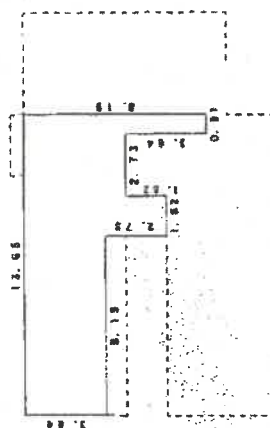
● ● ●

8.19	X	4.85	==	20.7216
8.19	X	4.55	==	22.2645
6.46	X	1.22	==	6.2012
2.78	X	0.60	==	1.6380
4.55	X	3.10	==	4.1050

141. 2902

未面續 181.29 m

主たる建築物 2 階



● ● ●

[illegible]

H 81.2794

五、27、

作者

10

人
請
母

縮尺 1/500

昭和13年6月27日登記

(日本國十地家國個者十令用紙)

登記年月日：平成13年6月27日

0200598

建物図面
各階平面図

家屋番号

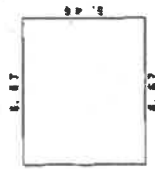
770-1

建物の所在

橋本市新井町字北耕進770番地1

各階平面図

1 階

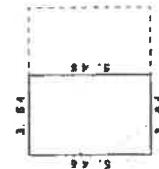


求積表

6.67 × 6.67 = 36.4182

床面積 36.41 m²

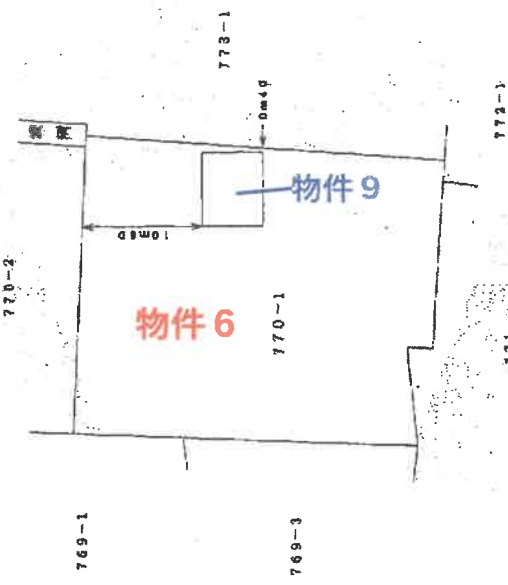
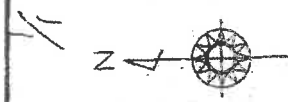
2 階



求積表

3.64 × 3.64 = 10.8744

床面積 10.87 m²



9813年6月27日 登記

作製者 士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

（全用紙）

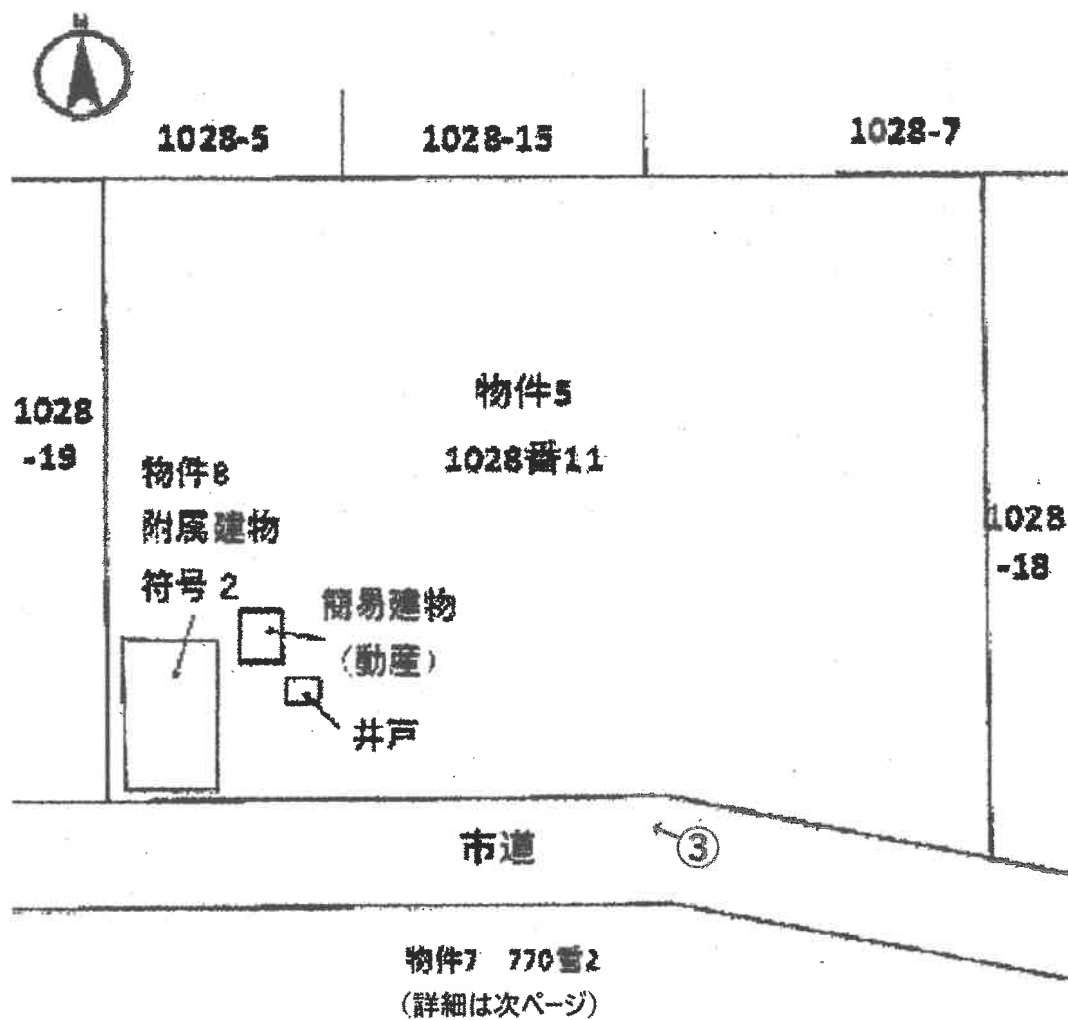
（栃木県）

平成13年 6月27日 登記

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。
令和 8 年 6 月 16 日 宇都宮地方裁判所栃木支部

登記官

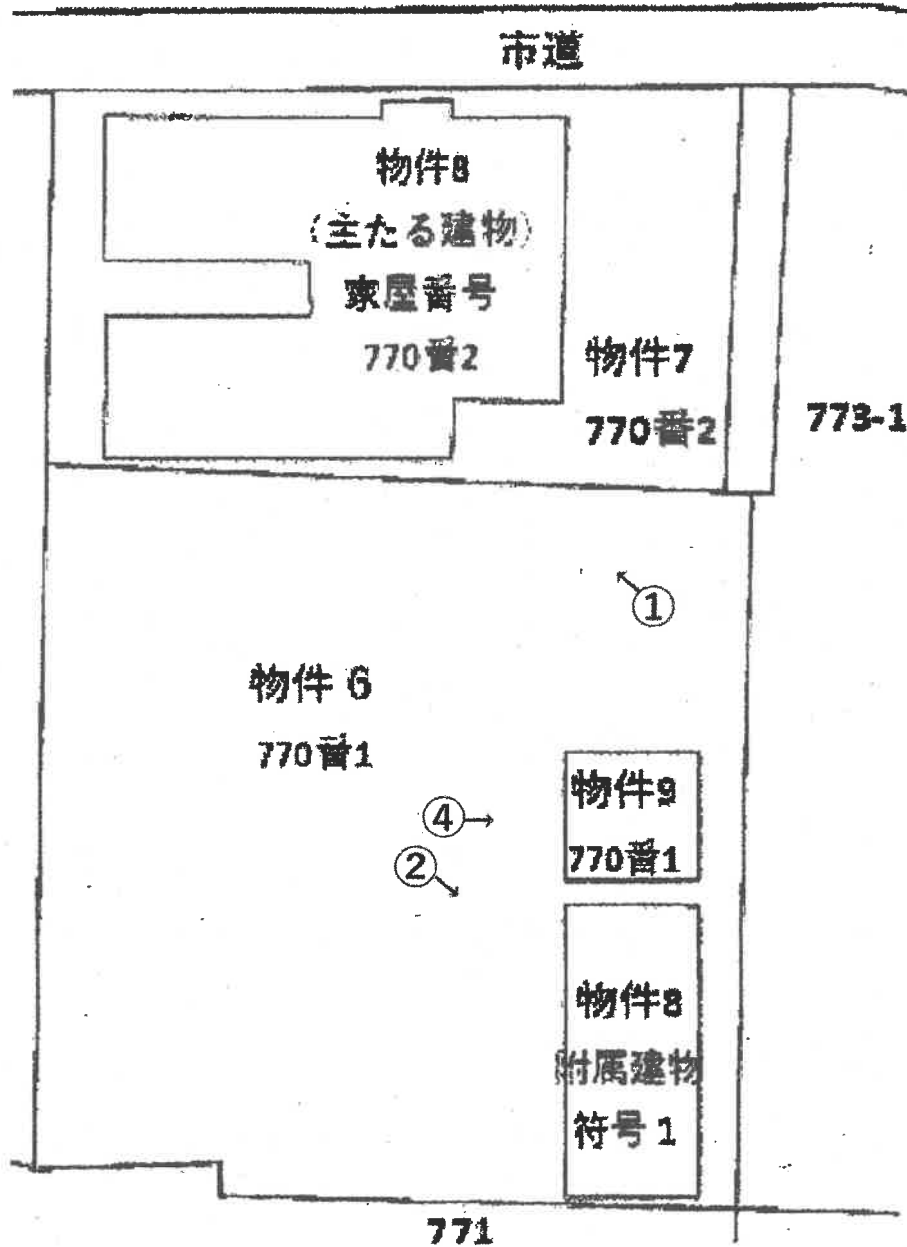
土地建物位置関係図



←○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。



1028番11
(詳細は前ページ)



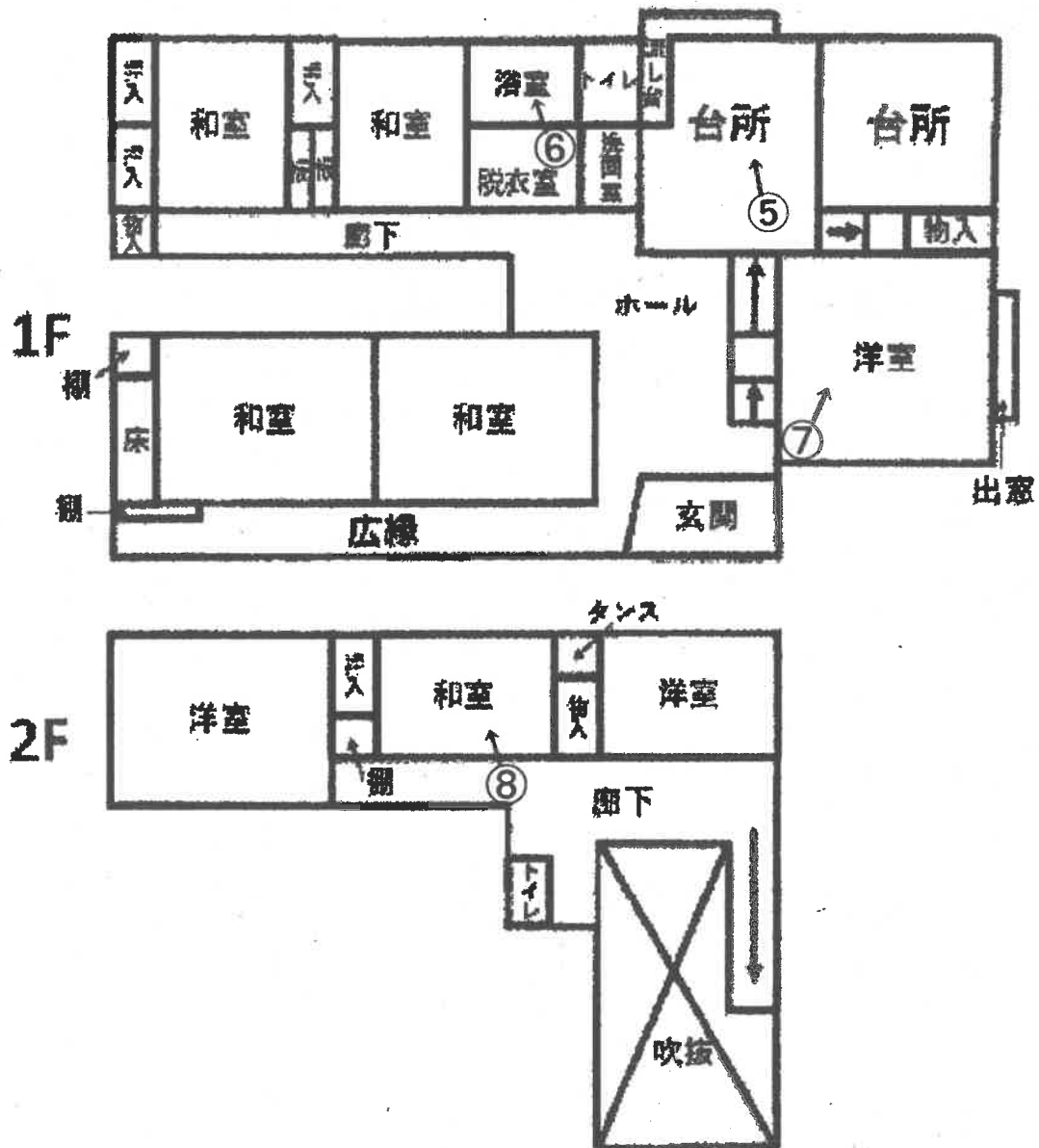
※本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

建 物 間 取 図

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。



< 物件 8 主である建物 >

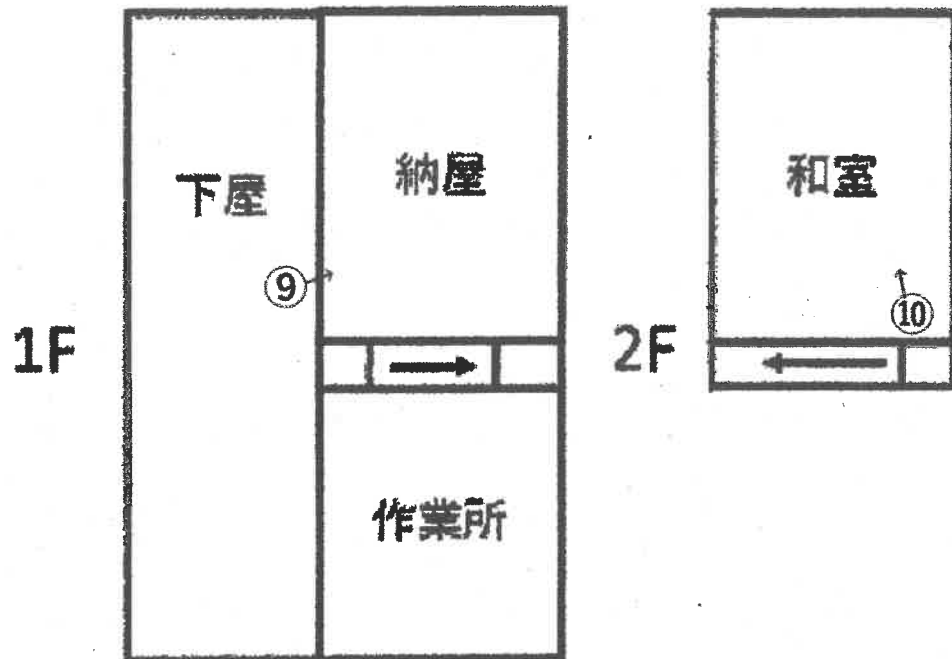


—○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

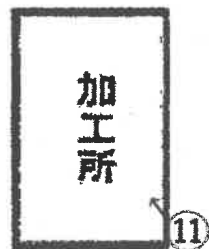
建 物 間 取 図

※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。

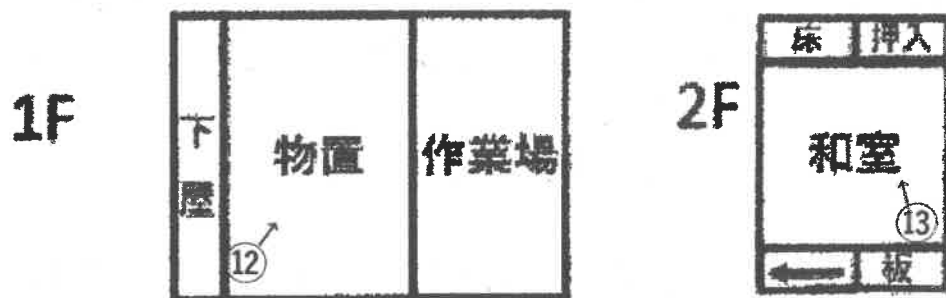
<物件 8 附属建物 符号1>



<物件 8 附属建物 符号2>



<物件9>



←○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（物件8主である建物）



写真2（物件8附属建物符号1）



写真3（物件8附属建物符号2）



写真4（物件9）



写真5（物件8主である建物 キッチン）



写真6（物件8主である建物 浴室）



写真7（物件8主である建物 1階南東側洋室）



写真8（物件8主である建物 2階中央和室）



写真9（物件8附属建物符号1 1階）



写真10 (物件8 附属建物符号1 2階)



写真11 (物件8 附属建物符号2 内部)



写真12 (物件9 1階)



写真13 (物件9 2階)



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 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 5 (土地)	金 5, 9 9 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 7 7, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 1, 1 9 4, 0 0 0 円
物件 8 (主) (建物)	金 1, 2 2 9, 0 0 0 円
物件 8 (符1) (建物)	金 7 9, 0 0 0 円
物件 8 (符2) (建物)	金 2 1 1, 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 8 0, 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件 5、6、7、8 (主・符 1・符 2)、9 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 5 の土地の内訳価格は物件 8 (符 2) 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 8 (符 2) の建物の内訳価格は物件 5 の土地利用権等付建物としての価格である。
4. 物件 6 の土地の内訳価格は物件 8 (符 1) 及び物件 9 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 8 (符 1) 及び物件 9 の建物の内訳価格は物件 6 の土地利用権等付建物としての価格である。
5. 物件 7 の土地の内訳価格は物件 8 (主) 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 8 (主) の建物の内訳価格は物件 7 の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
5	所在地 地目 地積	栃木市新井町字北耕地 1028番11 田 719m ²	雑種地一部宅地
6	所在地 地目 地積	栃木市新井町字北耕地 770番1 畑 819m ²	宅地一部畑
7	所在地 地目 地積	栃木市新井町字北耕地 770番2 宅地 404.16m ²	登記簿とほぼ同じ
8(主)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 栃木市新井町字北耕地770番 地2、770番地1、1028番地11 770番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 181.29m ² 2階 61.27m ²	栃木市新井町字北耕地770番 地2
8(符1)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 栃木市新井町字北耕地770番 地2、770番地1、1028番地11 (附属建物)符号1 納屋 木造瓦葺2階建 1階 57.62m ² 2階 33.12m ²	栃木市新井町字北耕地770番 地1
8(符2)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 栃木市新井町字北耕地770番 地2、770番地1、1028番地11 (附属建物)符号2 炊事場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階14.90m ²	栃木市新井町字北耕地1028番 地11 加工所
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 栃木市新井町字北耕地770番 地1 770番1 倉庫・車庫 土蔵・木造瓦葺2階建 1階 36.41m ² 2階 19.87m ²	物置・作業所

特記事項
・ 上記土地5・6・7のうち、市道（14208号線）を挟んで、北側に物件5、南側に物件6及び物件7が存している。 ・ 上記建物8（主、符1、符2）・9のうち、物件8（主）は物件7の土地上、物件8（符号1）及び物件9は物件6の土地上、物件8（符号2）は物件5の土地上に存している。 ・ 物件5及び物件6については、買受適格証明書が必要である。

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5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	東武鉄道「新栃木」駅の北西方、約3.4km（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、栃木市のほぼ中央部、栃木インターチェンジの南方に形成される一般住宅、事業所等が混在立地するほか、農地も多く残存する地域である。		
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 そ の 他	（物件5） 市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% 特別用途地区あり	（物件6・7） 市街化調整区域 － 指定 60% 指定 200% －
画 地 条 件	地積 : 719㎡(物件5)、819㎡(物件6)、404.16㎡(物件7) 間口 : 約30m(物件5)、約28m(物件7) 奥行 : 約25m(物件5)、約30m(物件6)、約15m(物件7) 形状 : ほぼ長方形(物件5・6・7) 地勢 : ほぼ平坦(物件5・6・7) 高低差: 接面道路とほぼ等高(物件5・7) 接面道路との関係: 中間画地(物件5・7) （物件6は道路には直接接面していないため、上記の間口、高低差、接面道路との関係については記載していない。）		
接面道路の状況	物件5は南側において、物件7は北側において約6m舗装市道（14208号線、建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）に接面している。		
土地の利用状況等	・ 物件5は、物件8（附属建物符号2）の敷地として利用されている。 ・ 物件6は、物件8（附属建物符号1）及び物件9の敷地として利用されている。 ・ 物件7は、物件8（主たる建物）の敷地として利用されている。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり(物件5・6・7) 都 市 ガ ス : なし(物件5・6・7) 下 水 道 : なし(物件5・6・7) （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	本件土地の地歴（過去30年程度）を調査したが、その当時より土壌汚染を引き起こす施設はなかったと推定される（物件5・6・7）。		

特 記 事 項	(物件5) ・物件8（附属建物符号2）の位置、規模や公法上の規制（建蔽率・容積率等）などを考慮し、物件5の土地のうち南西側50㎡を当該建物の土地利用権等の及ぶ範囲（物件5-イ）と判定した。 ・物件5の土地には簡易物置（工作物）及び井戸が存する。 ・物件5については、買受適格証明書が必要となるが、市街化区域に存することから、転用手続きを行えば宅地としての利用は可能である（詳細は栃木市農業委員会に確認のこと）。 (物件6) ・物件6上には既存建物が存しており、現況は宅地として利用されている。しかし、栃木市農業委員会を確認したところ、物件6は農業振興地域内の農用地区域（青地）に指定されており、現在は違法状態であるとの回答である。また、物件6については、農振除外できないため、転用を目的とする農地法第5条に係る買受適格証明書は交付されないが、農地として取得することを目的とする農地法第3条に係る買受適格証明書は交付されるとの農業委員会の回答である（詳細については栃木市農業委員会に確認のこと）。 ・物件6の敷地権の計算については、各建物の建築面積等を考慮し以下のとおりとした。 物件8附属建物符号1の敷地権面積：491㎡（物件6-イ） 物件9の敷地権面積：328㎡（物件6-ロ） (物件7) 物件7は市街化調整区域に指定されている。栃木市都市計画課で確認したところ、物件7は、都市計画法第34条第11号に基づく指定区域内に位置しており、原則として住宅等の建築は可能である（詳細については、栃木市都市計画課にて確認のこと）。 (物件5・6・7) 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8（主））

区 分	主たる建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年 1月12日新築 約44年 約1年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル等 内 壁 クロス、塗り壁等 天 井 木質系天井材等 床 フローリング、畳等	
床面積（現況）	1階181.29㎡ 2階61.27㎡ 計 242.56㎡	
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅 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	建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	・建物内において犬を飼育している。 ・1階キッチンの一部に雨漏り跡等が見られる。	

(物件 8 (符1))

区 分	附属建物符号 1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和57年10月 日 不詳新築 約44年 約0.5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造2階建 瓦葺 サイディング等 塗り壁等 木質系天井材等 コンクリート、畳等
床面積 (現況)	1階57.62㎡ 2階33.12㎡ 計 90.74㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間取り	地上2階建 納屋 後掲資料 (建物間取図) 参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が納屋として使用している。	
特 記 事 項	内壁の一部に損傷が認められるなど、維持管理の状態にやや劣る。	

(物件 8 (符2))

区 分	附属建物符号 2	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和60年 8月 日不詳新築 約41年 約1年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鋼板等 天 井 板等 床 板等	
床面積 (現況)	1階14.90㎡	
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 加工所 間取り 後掲資料 (建物間取図) 参照	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が加工所として使用している。	
特 記 事 項		

(物件9)

区 分	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和22年月日不詳新築 経過年数 約79年 経済的残存耐用年数 約1年 建築年月日 平成 6年 9月日不詳増築1 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約1年
仕 様	構 造 土蔵・木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 天 井 板等 床 板等
床面積（現況）	1階36.41㎡ 2階19.87㎡ 計 56.28㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 物置・作業所 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	建物所有者が物置・作業場として使用している。
特 記 事 項	物件9の建築年月及び増築部分の床面積は、公課証明書等に基づく。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5-イ, 5-ロ (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5-イ	16,500	1.00	50.00	0.90	743,000
5-ロ	16,500	1.00	669.00		11,039,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 栃木-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/160 = 16,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：60%補正

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：既述のとおり、物件8(符2)の土地利用権等の及ぶ範囲を50㎡とした。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した(5-イ)。

② 物件6-イ, 6-ロ (土地)

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
6-イ	300	1.00	491.00	1.00	147,000
6-ロ	300	1.00	328.00	1.00	98,000

ア 標準画地価格

300円/㎡ (近隣の取引事例等に基づく)

イ 個別格差：なし

ウ 地積：6頁特記事項のとおり、物件8符1及び物件9の建築面積等を考慮

エ 建付減価：なし

③ 物件7 (土地)

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
7	13,400	1.00	404.16	0.70	3,791,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 栃木(県)-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000\text{円}/\text{m}^2 \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/110 = 13,400\text{円}/\text{m}^2$
 ◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
 ◇標準化補正：必要なし。
 ◇地域格差：10%補正

イ 個別格差：必要なし
 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。

④ 物件8(主), 8(符1), 8(符2), 9(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
8(主)	170,000	242.56	0.02	825,000

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44年、経済的全耐用年数45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45年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.02

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
8(符1)	100,000	90.74	0.01	91,000

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44年、経済的全耐用年数44.5年、経済的残存耐用年数約0.5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0.5年 / 経済的全耐用年数44.5年)} ×

$$(1 - \text{観察減価}0\%) = 0.01$$

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
8 (符2)	100,000	14.90	0.02	30,000

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41年、経済的全耐用年数42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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{\text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / \text{経済的全耐用年数}42\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.02$$

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
9	100,000	56.28	0.02	113,000

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

(新築時部分)経過年数約79年、経済的全耐用年数80年、経済的残存耐用年数約1年、構成割合69%

(増築部分1)経過年数約32年、経済的全耐用年数33年、経済的残存耐用年数約1年、構成割合31%
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。

$$\bullet \text{ 現価率} = [\text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times \{(\text{新築時部分経済的残存耐用年数}1\text{年} / \text{新築時部分経済的全耐用年数}80\text{年} \times \text{構成割合}69\%) + (\text{増築部分1経済的残存耐用年数}1\text{年} / \text{増築部分1経済的全耐用年数}33\text{年} \times \text{構成割合}31\%)\}] \times (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.02$$

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
5-イ	743,000	0.50	法定地上権	372,000
6-イ	147,000	0.40	法定地上権	59,000
6-ロ	98,000	0.40	法定地上権	39,000
7	3,791,000	0.40	法定地上権	1,516,000

イ 土地利用権等割合：物件5-イ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。物件6-イ、物件6-ロ、物件7 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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
5-イ	743,000	-372,000		0.75	0.70	195,000
5-ロ	11,039,000			0.75	0.70	5,795,000
6-イ	147,000	-59,000		0.75	0.70	46,000
6-ロ	98,000	-39,000		0.75	0.70	31,000
7	3,791,000	-1,516,000		0.75	0.70	1,194,000
8(主)	825,000	+1,516,000	1.00	0.75	0.70	1,229,000
8(符1)	91,000	+59,000	1.00	0.75	0.70	79,000
8(符2)	30,000	+372,000	1.00	0.75	0.70	211,000
9	113,000	+39,000	1.00	0.75	0.70	80,000
一括価格(合計)						8,860,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農地法等の規制に伴う減価を考慮

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 地価公示価格 栃木-8 (物件5)

所 在：栃木市菌部町2丁目字寄地942番1
「菌部町2-20-16」
地 目：宅地
価 格：26,700円／㎡
位 置：栃木駅 2,000m(道路距離)
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：234㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東5m 市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

2 地価調査価格 栃木(県)-20 (物件6・7)

所 在：栃木市新井町字天沼611番1
地 目：宅地
価 格：15,000円／㎡
位 置：栃木駅 3,500m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：593㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西6.5m 市道
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：農家住宅や一般住宅が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

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

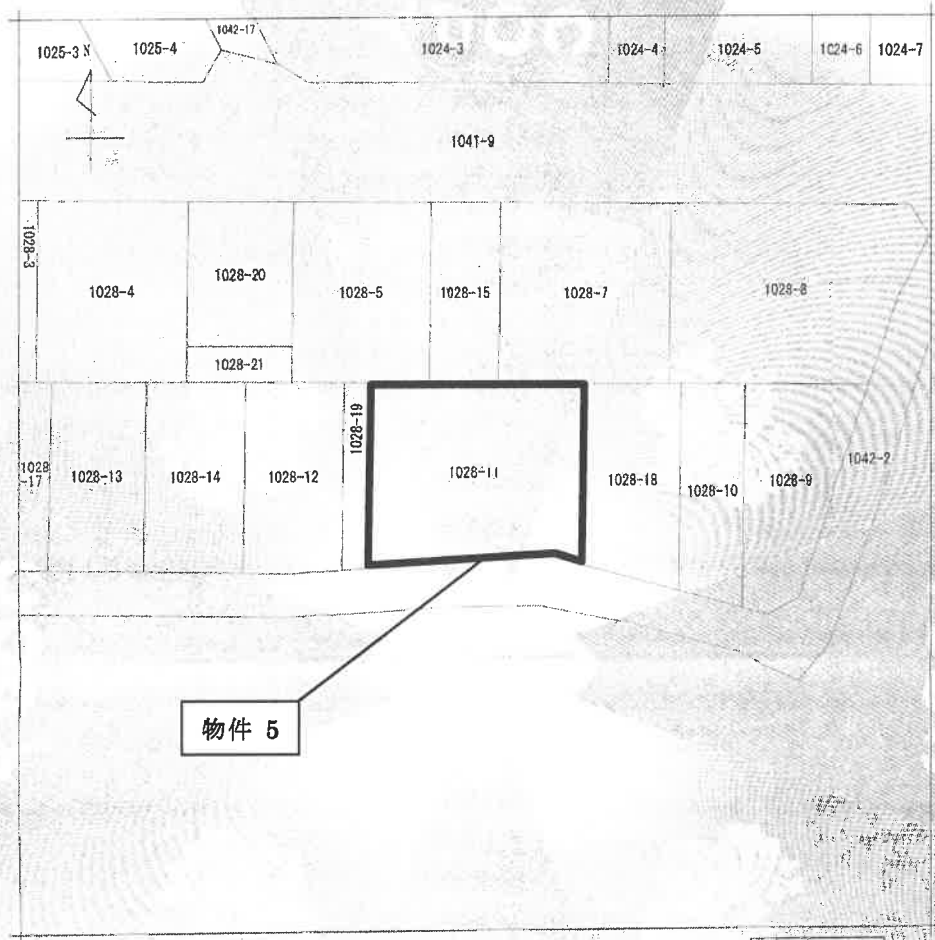
以 上

位置図

地理院地図
GS Maps



公 図 写



地籍図閲覧出
新井町

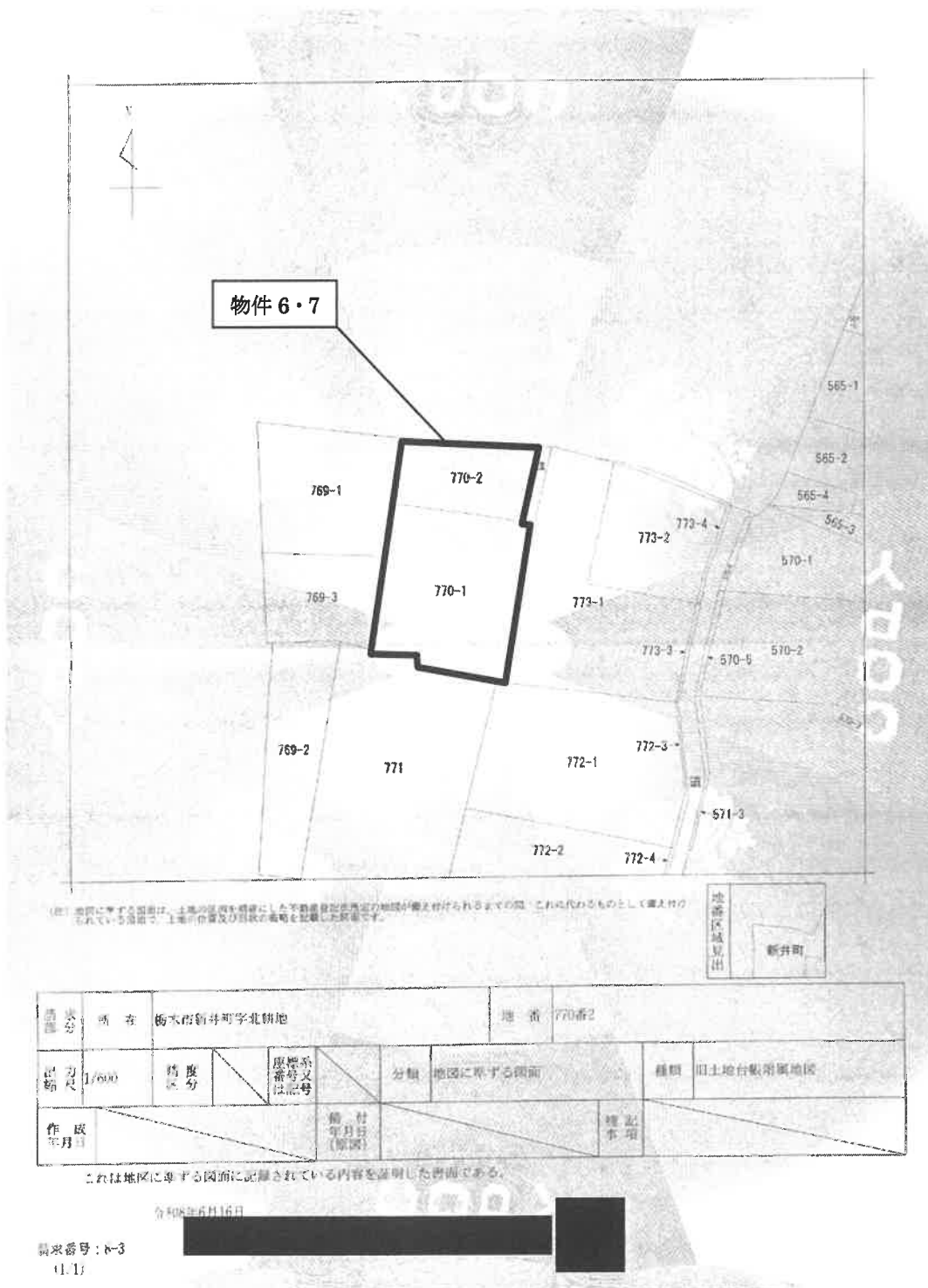
請求 部分	所 在 栃木市新井町字北勝地				地 番 1028番11			
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成3年7月3日			編 付 年月日 (原図)			補 正	記 録

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。

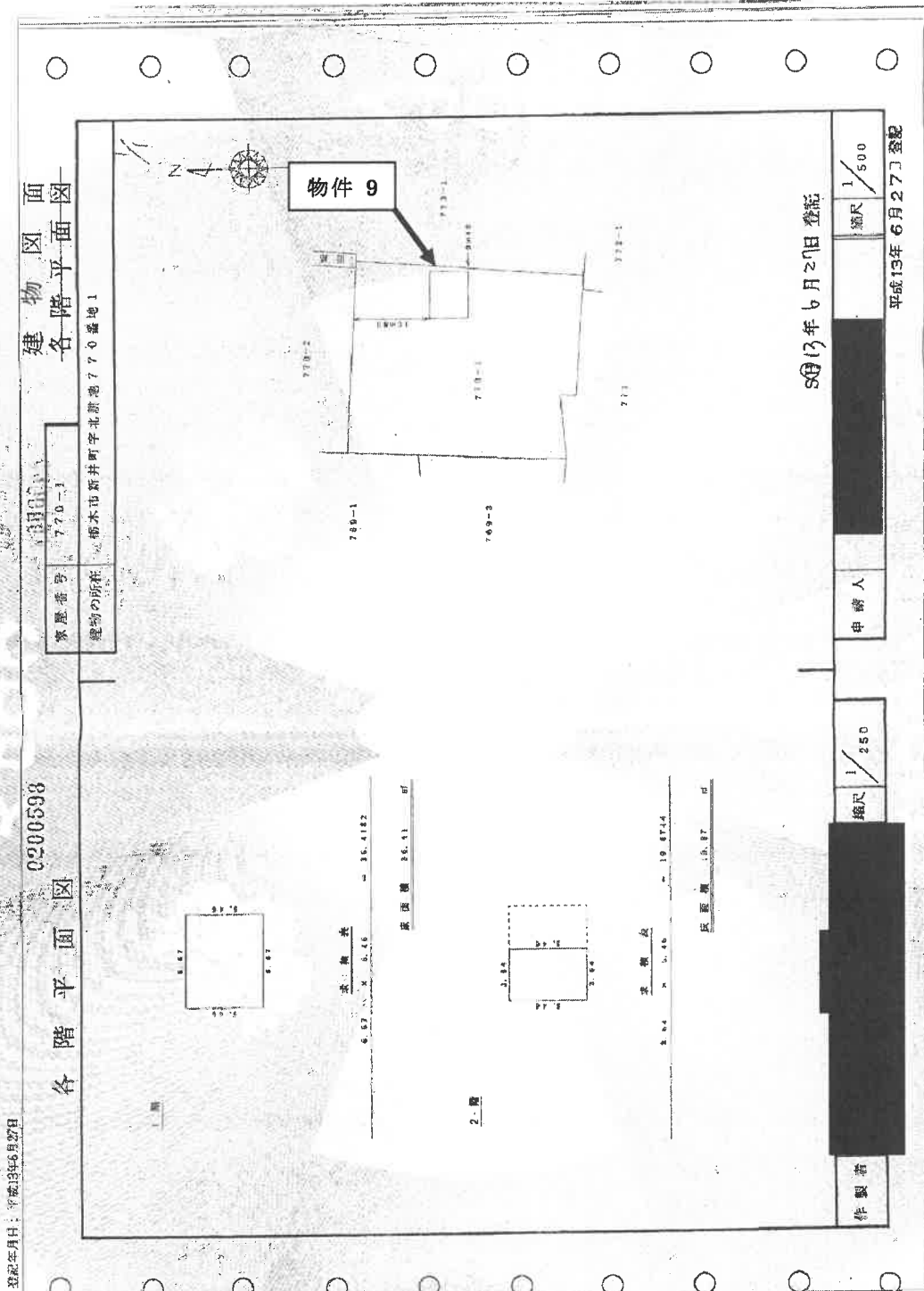
令和8年6月16日

請求番号: 8-4
(1/1)

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



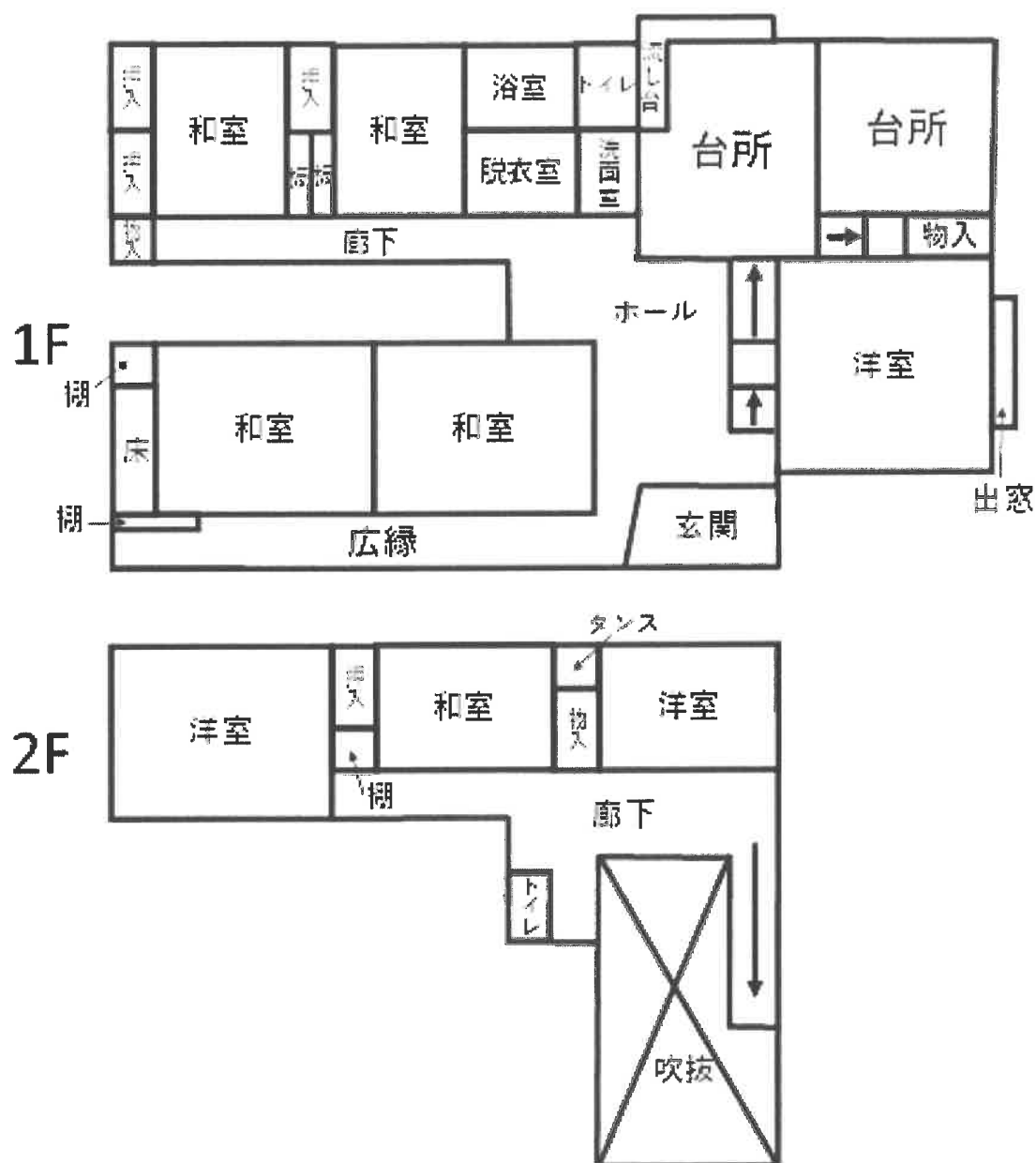
これは図面に記載されている内容であり、実際の状況とは異なる場合があります。

A4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

建 物 間 取 図

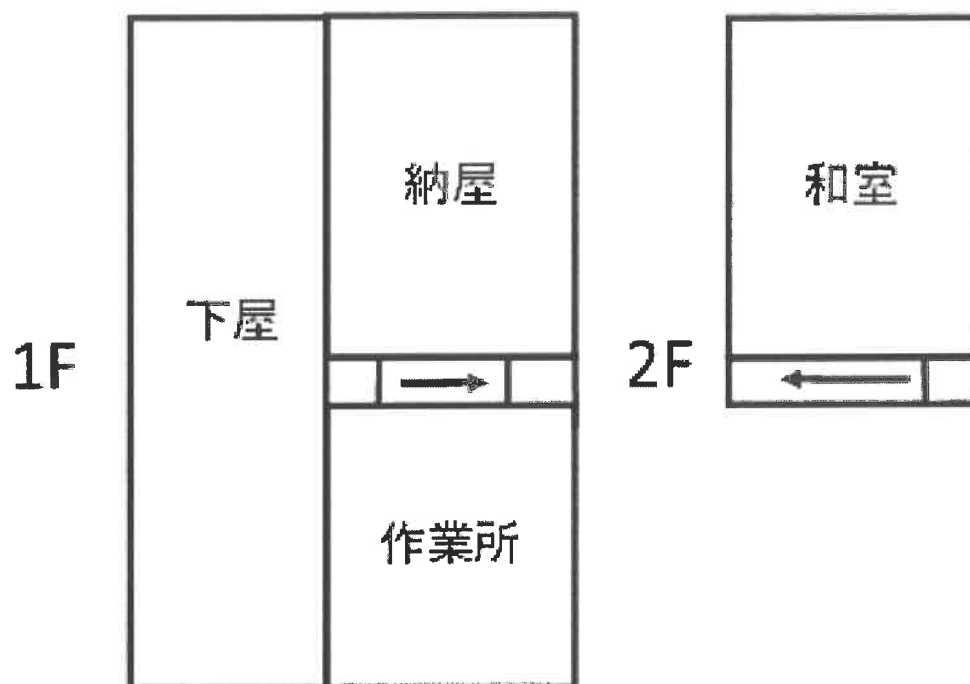


< 物件 8 主たる建物 >



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。

< 物件 8 附属建物 符号 1 >



< 物件 8 附属建物 符号 2 >

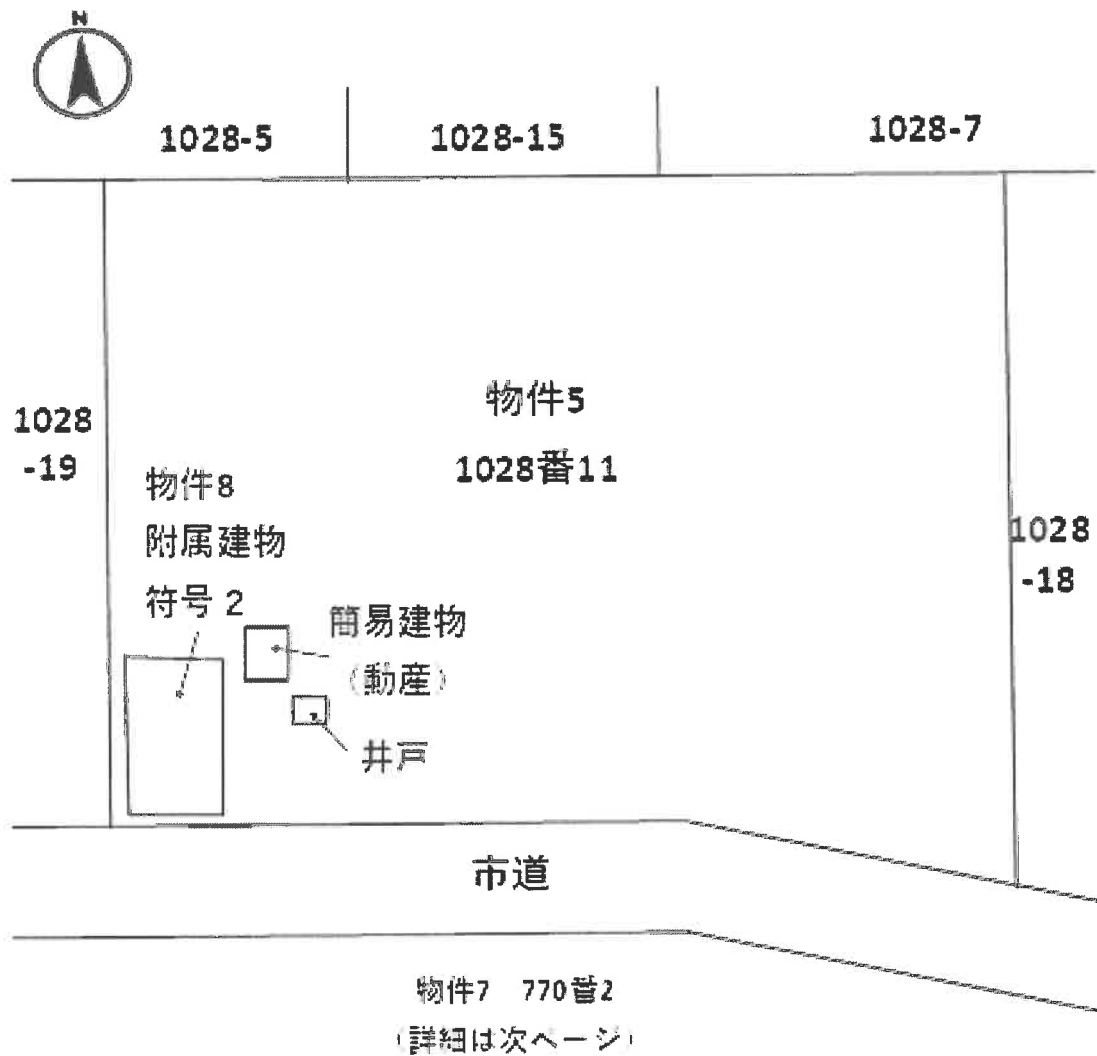


< 物件 9 >



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



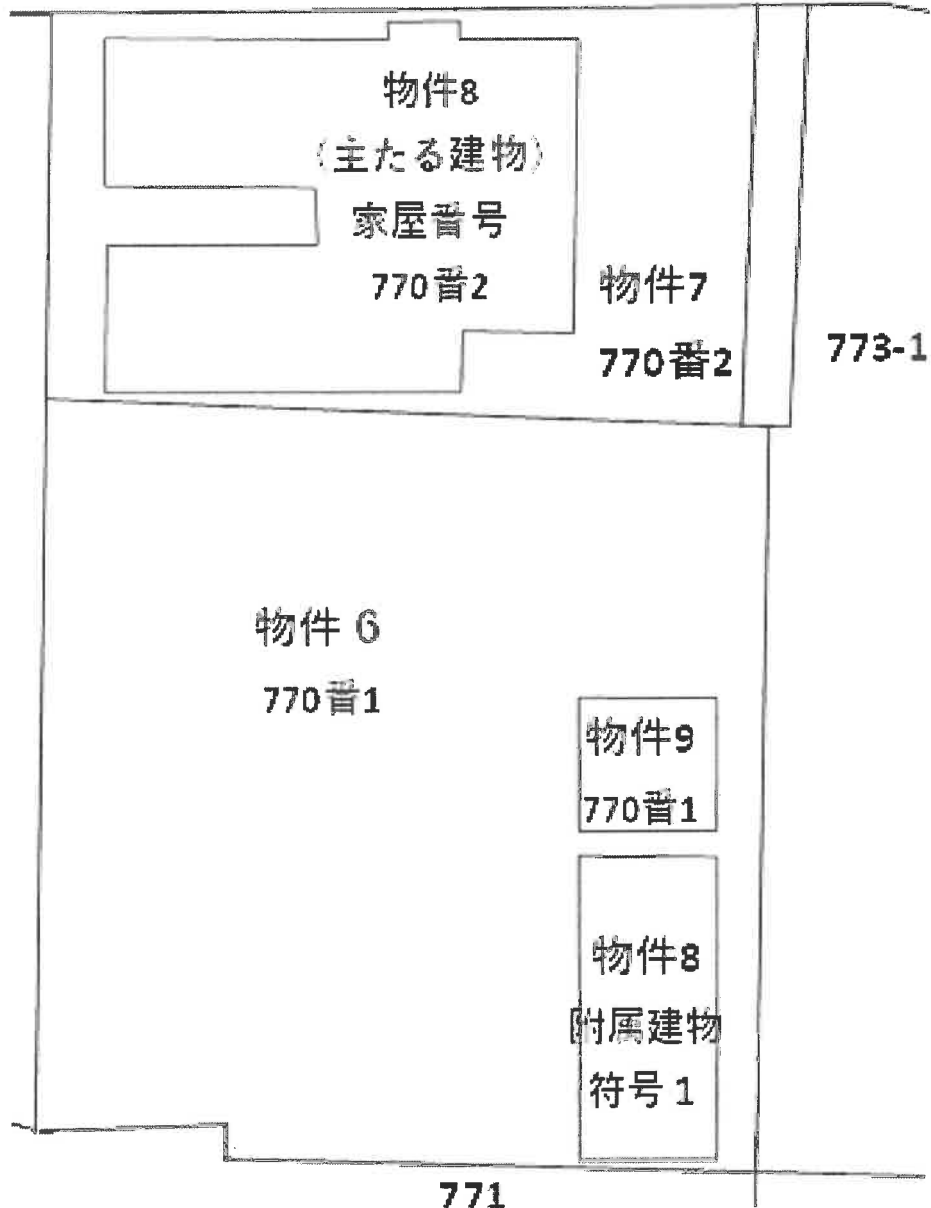
本図は概略図の参考図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。



物件5 1028番11

(詳細は前ページ)

市道



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。