

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 9 年 1 月 6 日から 令和 9 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 9 年 1 月 19 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 9 年 5 月 14 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 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）
1～6☆	619,000 495,200	一括	123,800	8,951	0
1	453,000				
2	57,000				
3	37,000				
4	49,000				
5	12,000				
6	11,000				

物 件 目 録

- | | | |
|-----|------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 7 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 5. 6 8 平方メートル |
| ☆ 2 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 2 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |
| ☆ 3 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 8 0 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |
| ☆ 4 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 8 4 平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地 目 山林

☆5 所 在 日光市足尾町字一ノ渡戸

地 番 1682番

地 目 畑

地 積 140平方メートル

(現況)

地 目 山林

☆6 所 在 日光市足尾町字一ノ渡戸

地 番 1683番

地 目 畑

地 積 128平方メートル

(現況)

地 目 山林

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 関 怜 美

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

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

【物件番号 1】

本件土地につき，売却対象外の未登記建物（種類：居宅，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約 88 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 6】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 178 番）の登記が存在する。

《 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 日光市足尾町字一ノ渡戸
 地 番 1 6 7 9 番
 地 目 宅地
 地 積 7 6 5. 6 8 平方メートル

2 所 在 日光市足尾町字一ノ渡戸
 地 番 1 6 7 8 番 1
 地 目 畑
 地 積 7 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 山林

3 所 在 日光市足尾町字一ノ渡戸
 地 番 1 6 8 0 番 1
 地 目 畑
 地 積 4 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 山林

4 所 在 日光市足尾町字一ノ渡戸
 地 番 1 6 8 1 番 1
 地 目 畑
 地 積 5 8 4 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地	目	山林
5 所	在	日光市足尾町字一ノ渡戸
地	番	1 6 8 2 番
地	目	畑
地	積	1 4 0 平方メートル

(現況)

地	目	山林
6 所	在	日光市足尾町字一ノ渡戸
地	番	1 6 8 3 番
地	目	畑
地	積	1 2 8 平方メートル

(現況)

地	目	山林
---	---	----

令和8年(ヌ)第32号
令和8年6月19日受理
令和8年7月24日提出

現況調査報告書

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 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 7 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 5. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 8 0 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 8 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 日光市足尾町字一ノ渡戸 |
| | 地 番 | 1 6 8 2 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 0 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	日光市足尾町字一ノ渡戸
	地	番	1683番
	地	目	畑
	地	積	128平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	栃木県日光市足尾町1679番地 付近
土地	物件1～6
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件2～6） ☐ （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 ☒ 土地所有者が物件1土地上に下記目的外建物を所有し占有しているほか、物件2～6を山林の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本件土地上にはナンバープレートがない放置自動車が4台存在する。 2 本件土地上には複数の樹木が存在する。 3 本件土地上には複数の石碑が存在する。
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
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）
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
(3 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	栃木県日光市足尾町1679番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 () ☐ ()
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約88㎡ (現地概測による)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和46年ころ (課税関係資料による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■日光市職員	物件1宅地には物件所有者所有の未登記建物が存在します。また、当該未登記建物の南西側に家屋番号178附属建物符号1の物置が存在することになっています。同所に当該物置が存在しないのであれば現在は滅失している可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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土地の占有状況などを3、4枚目のとおり認めた。
- 2 本件一体土地には外観上居宅と見受けられる建物が存在する。現地概測、課税関係資料及び日光市職員の陳述によれば、当該建物は物件所有者が所有する目的外未登記建物と同一性が認められる。
また、登記簿上、1679番宅地上に、家屋番号178（主である建物として居宅、附属建物符号1として物置、附属建物符号2として倉庫）が存在することになっている。また、課税関係資料及び日光市職員の陳述からすると、未登記目的外建物南西側には家屋番号178附属建物符号1物置が存在することになっている。一方、現況、本件一体土地には目的外未登記建物以外に建物の存在は認められない。これらの現況及び日光市職員の陳述からすると、家屋番号178の各建物は現在滅失しており、登記のみ残存しているものと推定される。
- 3 本件一体土地は、物件所有者が所有する目的外未登記建物の敷地として使用されているほか、その余の部分を山林の状態で占有している。なお、本件一体土地は、件外土地（1686-1、1685、1684、1693及び1694）と一体的に利用されている。
- 4 日光市農業委員会からの回答書には、現況地目は山林である旨、原状回復命令を行わない旨及び買受適格証明書を要する旨が記載されている。
- 5 本件一体土地の南側は、幅員約8.7mの舗装国道に接面しており、当該舗装国道との高低差は約1.5mである。
また、公図上、本件一体土地の西側から北東側にかけて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6月22日 (月) 15:30-15:45	宇都宮地方法務局	登記関係調査 (周辺土地登記事項調査、本件土地に家 屋番号178番以外の建物登記が存在しないことを確 認)
R8年6月23日 (火) 12:50-13:00	日光市役所	地番図、間取図取得 道路関係調査
R8年6月23日 (火) 13:50-14:00	物件所在地	外観調査、外観写真撮影 事務連絡文書差し置き (回答無し)
R8年6月30日 (火) 11:30-11:40	宇都宮地方法務局日光支 局	閉鎖謄本取得
R8年6月30日 (火) 14:10-14:20	日光市役所	課税建物に係る位置関係等調査
R8年7月13日 (月) 10:50-11:40	物件所在地	物件に立入調査。評価人同行。
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。

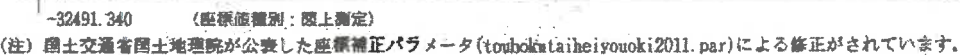
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。

☐ 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
(7 枚目)

+73984.105



足尾町

(1/1)



日光市税務課備付課税参考図

この図面は参考図であり、
境界や権利関係等を示したものではありません。

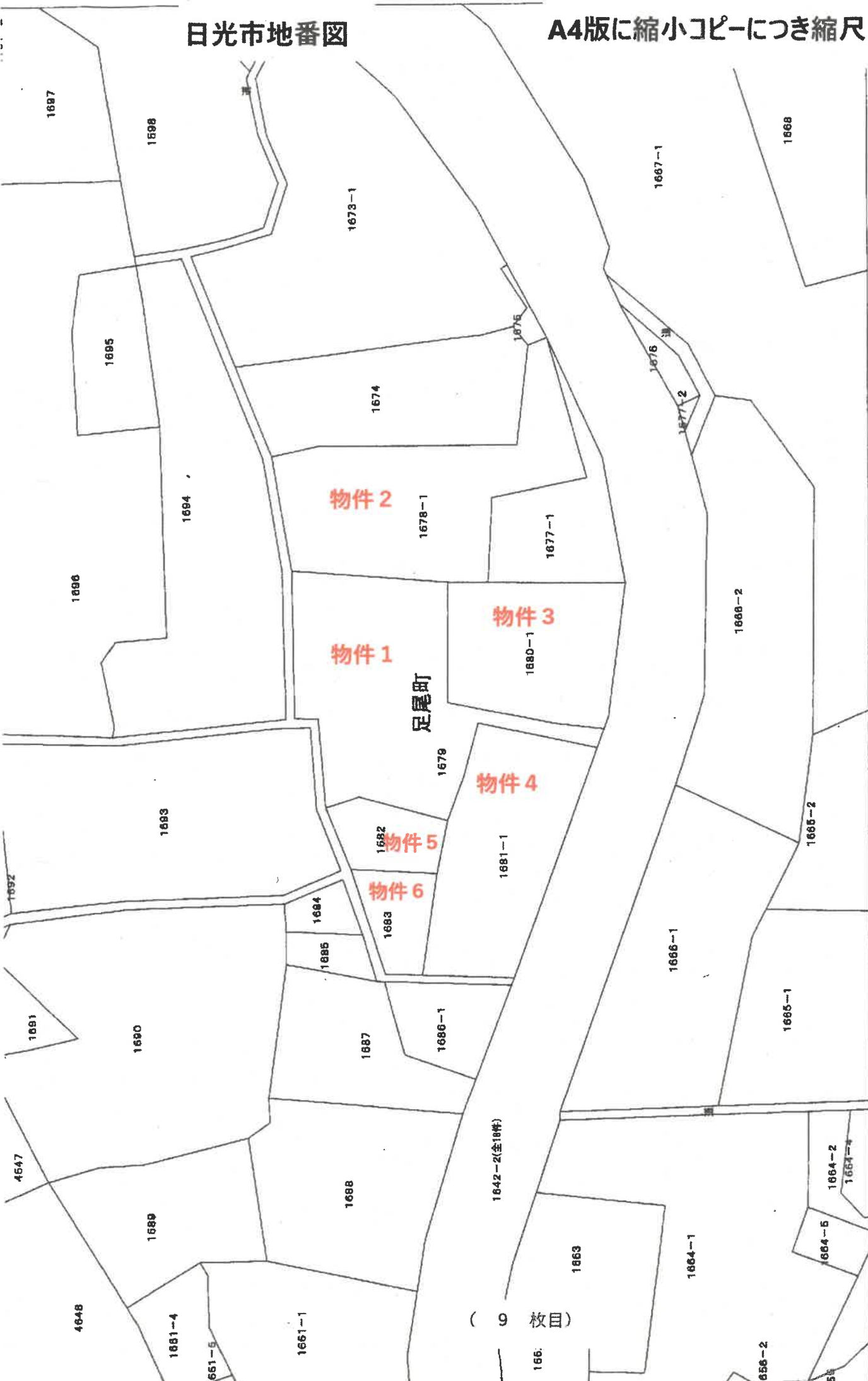


縮尺 1/500



大字名 足尾町

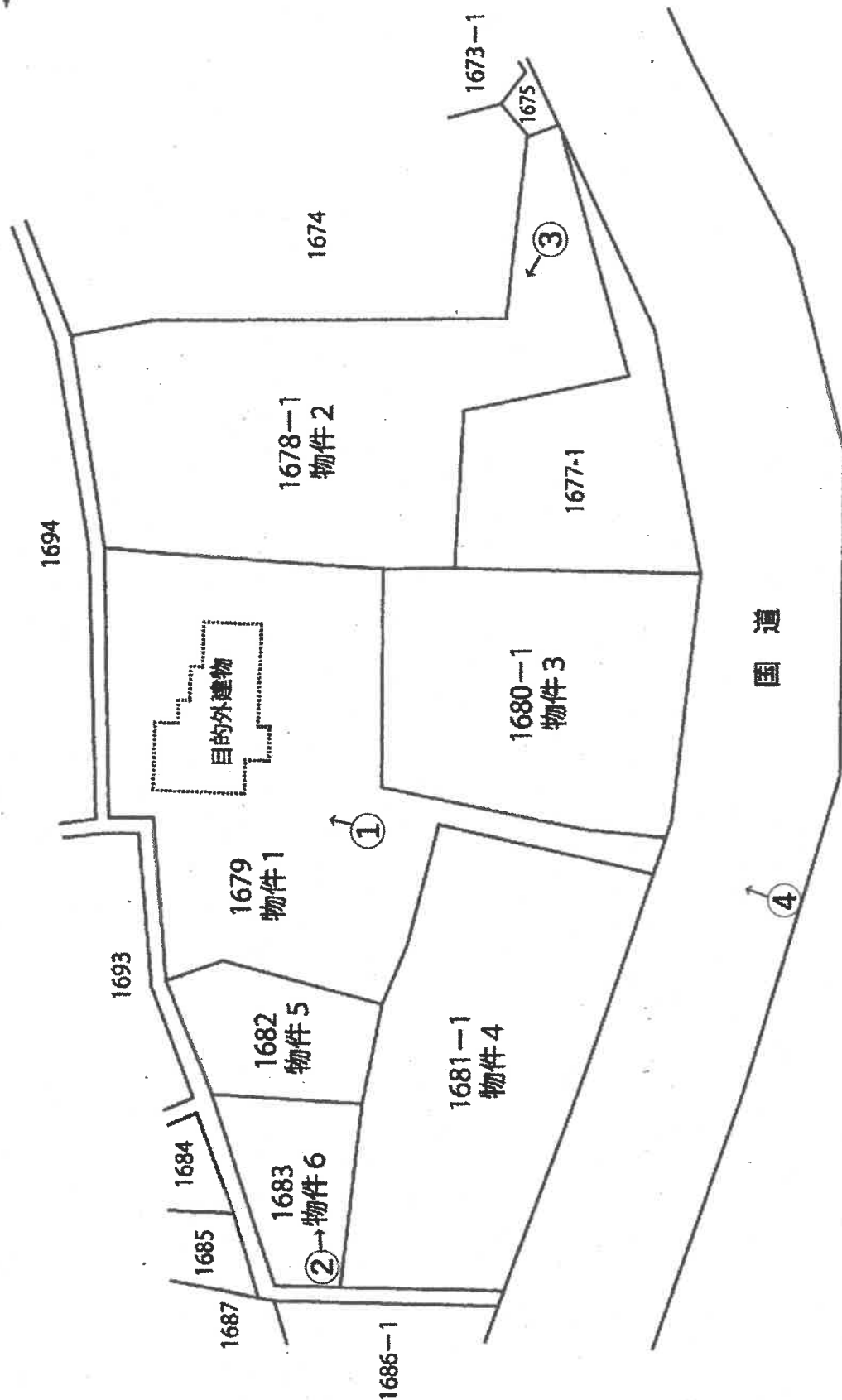
(9 枚目)



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



←○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。

(10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



令和 8年（ヌ）第 3 2 号
令和 8年 6月 4日 受 命
令和 8年 7月13日 現地調査
令和 8年 7月21日 評 価
令和 8年 7月22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
大 山 賢

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1（土地）	金 453,000円

一 括 価 格 B	
金 94,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 57,000円
物件3（土地）	金 37,000円

一 括 価 格 B	
金 72,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 49,000円
物件5（土地）	金 12,000円
物件6（土地）	金 11,000円

合 計 価 格
金619,000円

- ① 一括価格は、物件1～6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、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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原則として考慮していない。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地地地	在番 目積 日光市足尾町字一ノ渡戸 1 6 7 9 番 宅地 765.68m ²	
2	所在地 地地地	在番 目積 日光市足尾町字一ノ渡戸 1 6 7 8 番 1 畑 728m ²	山林
3	所在地 地地地	在番 目積 日光市足尾町字一ノ渡戸 1 6 8 0 番 1 畑 474m ²	山林
4	所在地 地地地	在番 目積 日光市足尾町字一ノ渡戸 1 6 8 1 番 1 畑 584m ²	山林
5	所在地 地地地	在番 目積 日光市足尾町字一ノ渡戸 1 6 8 2 番 畑 140m ²	山林
6	所在地 地地地	在番 目積 日光市足尾町字一ノ渡戸 1 6 8 3 番 畑 128m ²	山林

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	わたらせ溪谷鐵道「足尾」駅の北東方・道路距離約3.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、国道122号沿いに形成された一般住宅等が散在する地域内にある。 当該地域は、足尾地区と日光地区とを結ぶ主要幹線道路沿いに位置している。学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置に優れず、地域的な熟成度は低い状況にある。	
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	都市計画区域外
画 地 条 件	物件1 地積 : 765.68m² 間口 : 約2m 奥行 : 約44m 形状 : 袋地 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路より0~1.5m程高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南側幅員約8.7m舗装国道	
土地の利用状況等	下記目的外建物の敷地として利用されている。 競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至った場合には法定地上権が成立する。なお、法定地上権の範囲は、建物の位置、規模及び周囲の土地利用の状況等を考慮した結果、当該敷地全体に及ぶものと判断した。 【目的外建物の概要】 家屋番号: ない (未登記) 種類: 居宅 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約88m² (現地概測による) 所有者: 土地所有者 建築時期: 昭和46年頃 (課税関係資料による) なお、家屋番号178の登記簿が存在するが、課税資料等から本件目的外建物は未登記と判断した。詳細は現況調査報告書を参照のこと。	

供給処理施設	上水道：不明（特記事項のとおり） 都市ガス：なし 下水道：なし （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引き込みが出来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敷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	かなり以前から住宅の敷地として利用されてきた土地であるため、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、専門機関における土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。
特 記 事 項	- 日光市水道課への聴取によると、図面上は引込があるようになっているが、水道の登録が見当たらないため、不明とのことである。 - 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。 - 本件土地は下記埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 （問い合わせ先：日光市教育委員会事務局文化財課） 遺跡の名称：一ノ渡戸遺跡 遺跡の種別：散布地 時代：奈良～平安 県・遺跡番号：2000 - 本件土地上にはナンバープレートがない放置自動車が4台存在する。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	4,790	0.60	765.68	0.70	1,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日光（県）-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,800\text{円}/\text{㎡} \times 96.8/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 4,790\text{円}/\text{㎡}$

◇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：-3%補正

イ 個別格差：形状▲30 埋蔵文化財包蔵地▲10

ウ 地積：登記記載の地積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに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×イニウ
1	1,540,000	0.40	法定地上権	616,000

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) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	1,540,000	-616,000		0.70	0.70	453,000
一括価格（合計）						453,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物あり▲30

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 日光（県）-8

所 在：日光市足尾町赤倉字下ノ原1280番1
地 目：宅地
価 格：4,800円／m²
位 置：間藤駅から北方約1.4km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：334m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側5m市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：一般住宅の中に空地も見られる旧来からの住宅地域

ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

第4 目的物件の位置・環境等

B（物件2, 3, 4, 5, 6）

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件2, 3, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	わたらせ渓谷鐵道「足尾」駅の北東方・道路距離約3.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件は、国道122号沿いに形成された一般住宅等が散在する地域内にある。 当該地域は、足尾地区と日光地区とを結ぶ主要幹線道路沿いに位置している。学校及び最寄店舗等の生活利便施設の配置に優れず、地域的な熟成度は低い状況にある。	
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	都市計画区域外
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件2, 3 地積 : 1,202㎡ 間口 : 約21m 奥行 : 約23～47m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より1.5m程高い 接面道路との関係 : 中間画地 物件4, 5, 6 地積 : 852㎡ 間口 : 約35m 奥行 : 約17m～34m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より1.5m程高い 接面道路との関係 : 中間画地	
自 然 的 条 件	標高	: 約717m
	傾斜	: 概ね平坦
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	接面道路	: 南側幅員約8.7m国道
土地の利用状況	所有者が山林として管理占有している。	
立 木	杉、桧、松、もみじ等の樹木が存在する。 搬出費用等を考慮し、経済的な価値は無いものと判断した。	

特 記 事 項	・ 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。 ・ 本件土地は下記埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 (問い合わせ先：日光市教育委員会事務局文化財課) 遺跡の名称：一ノ渡戸遺跡 遺跡の種別：散布地 時代：奈良～平安 県・遺跡番号：2000 ・ 日光市農業委員会によると、物件２～６は農地台帳に記載があるため、買受適格証明書を要することである。 ・ 本件土地には複数の石碑が存在する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

イ 土地の評価

標準画地価格に個別格差を考慮し、競売市場修正等を行って物件2, 3の評価額を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 率 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正率 オ	競売市 場修正 率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
2	195	0.80	—	728	0.72	0.70	57,000
3	195	0.80	—	474	0.72	0.70	37,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木（県）（林）-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$148\text{円}/\text{㎡} \times 96.4/100 \times 100/100 \times 100/73 \div 195\text{円}/\text{㎡}$

◇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：-27%補正

イ 個別格差：形状▲10 埋蔵文化財包蔵地▲10

ウ 占有減価率：必要なし

エ 地積：登記記載の地積を採用した。

オ 市場性修正率：山林の市場性▲20 買受適格証明書必要▲10

カ 競売市場性修正率：0.70

イ 土地の評価

標準画地価格に個別格差を考慮し、競売市場修正等を行って物件4～6の評価額を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 率 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正率 オ	競売市 場修正 率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
4	195	0.85	—	584	0.72	0.70	49,000
5	195	0.85	—	140	0.72	0.70	12,000
6	195	0.85	—	128	0.72	0.70	11,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 栃木（県）（林）-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$148\text{円}/\text{㎡} \times 96.4/100 \times 100/100 \times 100/73 \div 195\text{円}/\text{㎡}$

◇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：-27%補正

- イ 個別格差：形状▲5 埋蔵文化財包蔵地▲10
- ウ 占有減価率：必要なし
- エ 地積：登記記載の地積を採用した。
- オ 市場性修正率：物件6 山林の市場性▲20 買受適格証明書必要▲10
- カ 競売市場性修正率：0.70

※立木は価値なしと判断した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 栃木（県）（林）-6

所 在：栃木市西方町真名子字前沢口2461番

価 格 時 点：令和7年7月1日

価 格：148,000円／10a

地 積：7,745m²

基準地の利用の現況：用材・雑木林地

周辺の利用の現況：標高約180m、南東向傾斜約25度の用材、雑木が混在する林地地域

公法上の規制：都市計画区分 非線引都市計画区域・無指定

ここに上げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

A（物件1）と同じ。

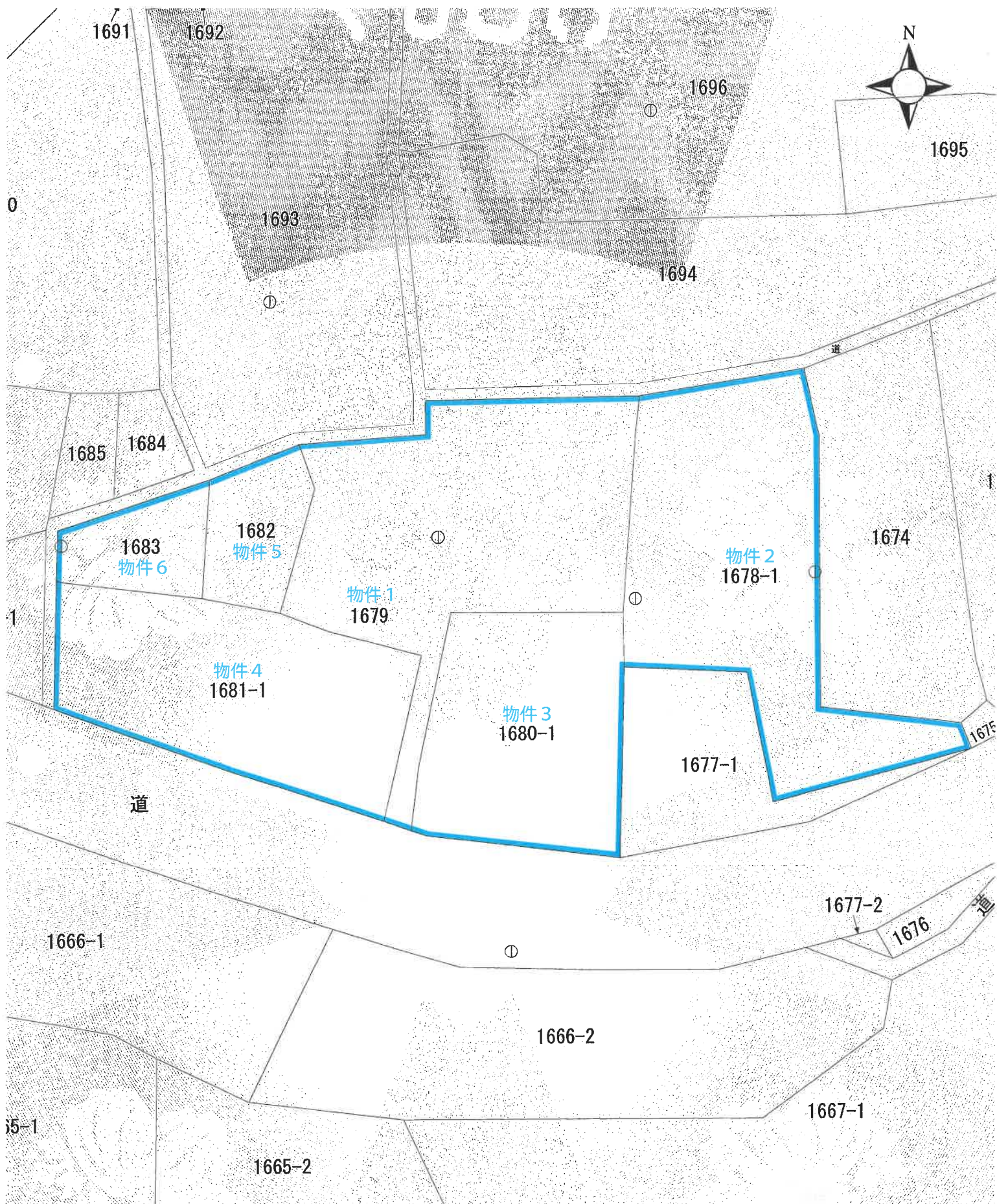
以 上

位置図



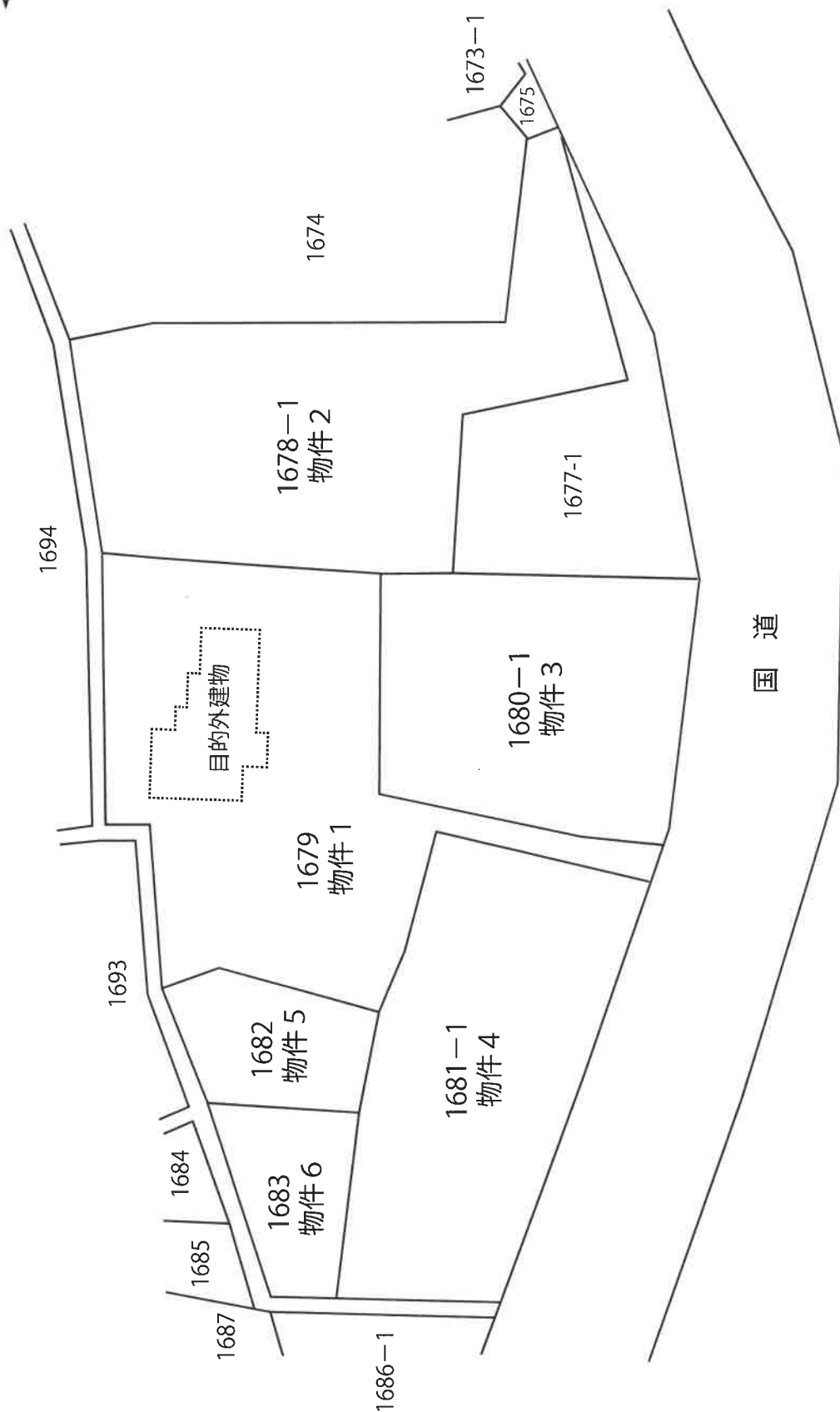
出典：地理院地図

公 図 写



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