

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 吉 岡 智 男

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	10,676,000 8,540,800	一括	2,135,200	92,891	14,652
1	2,704,000				
2	7,972,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 栃木市平柳町三丁目字愛宕 |
| | 地 番 | 1 2 6 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市平柳町三丁目字愛宕 1 2 6 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 8 7 平方メートル
2 階 4 6 . 0 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2日

宇都宮地方裁判所

裁判所書記官 吉 岡 智 男

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 | 栃木市平柳町三丁目字愛宕 |
| | 地 番 | 1 2 6 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 1 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 栃木市平柳町三丁目字愛宕 1 2 6 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 8 7 平方メートル
2 階 4 6 . 0 7 平方メートル |

令和8年(ケ)第68号
令和8年7月8日受理
令和8年7月31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 | 栃木市平柳町三丁目字愛宕 |
| | 地 番 | 1 2 6 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栃木市平柳町三丁目字愛宕 1 2 6 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 8 7 平方メートル
2 階 4 6 . 0 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	栃木県栃木市平柳町三丁目25番24—1号	
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	☒ 建物所有者 ☐ 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： ☐ 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 上記の者が本建物を居宅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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物には、家族4人で住んでいます。室内でネコを2匹飼っています。 2 本件建物にあるソーラーパネルは、建物建築時から付いていました。オール電化住宅です。特に建物の不具合はありませんが、キッチン西側の壁に穴が開いている箇所があります。ケンカをして開けてしまいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地は建物所有者が本件建物の敷地として使用し、本件建物は所有者が家族と共に居宅として使用している。
- 3 物件2建物の1階キッチンの西側の壁に、穴が開いている箇所がある。
- 4 物件1土地の北東側に幅員約6mの舗装市道(13475号線)が、西側に幅員約6mの舗装市道(13477号線)がそれぞれ接面しており、当該各道路は建築基準法42条1項1号道路に該当する。

(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13日(月) 11:10-11:20	物件所在地	物件調査、外観写真撮影 全戸不在のため、催告書をポストに投函
R8年7月13日(月) 11:35-11:45	栃木市役所	間取図及び地番図入手 道路関係調査
R8年7月28日(火) 13:55-14:20	物件所在地	屋内写真撮影、評価人同行 所有者面談

(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。

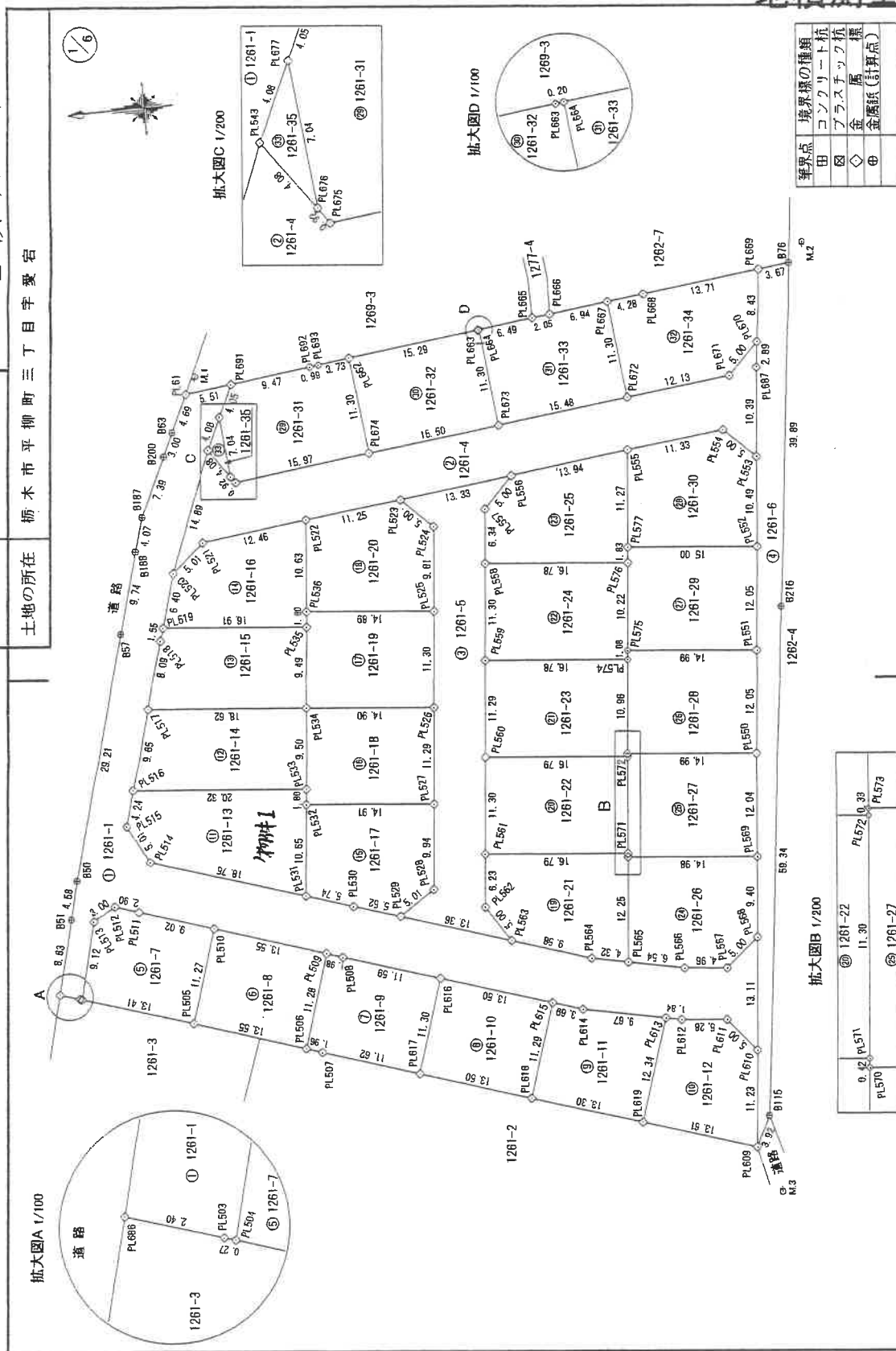
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

圖圖測量積地所在土地

地番	1261-1 1261-4 ~ 1261-35
土地の所在	栃木市平柳町三



作者

人請申

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年12月7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。
(宇都宮地方方法務局栃木支局管轄)
令和8年7月30日 宇都宮地方方法務局

अथर्ववेदः

(7枚目)

請求番号: 36-1

(9/1)

土地所在図
地積測量図1261-1
1261-4 ~ 1261-35

土地の所在 栃木市平柳町三丁目字愛宕

3/6

地番	① 1261-10	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL616		1923.121	2079.872	6.645	12779.13006
PL615		1910.265	2075.753	-14.876	-26417.102140
PL618		1913.704	2064.995	-6.645	-12716.550660
PL617		1925.562	2069.108	14.876	28659.53372
			合計	305.010137	
			合計面積	152.50	m ²

地番	② 1261-11	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL615		1910.265	2075.753	9.625	18386.306525
PL614		1905.761	2074.821	-3.063	-5840.378313
PL613		1897.271	2072.690	-13.687	-25967.948177
PL618		1901.034	2060.834	-7.694	-14626.555596
PL616		1913.704	2064.995	14.819	28359.178576
			合計	310.598115	
			合計面積	155.29	m ²

地番	③ 1261-12	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL613		1897.271	2072.690	11.377	21585.25167
PL612		1895.465	2072.311	-0.872	-1652.845400
PL611		1890.204	2071.818	-4.352	-8226.167808
PL610		1887.015	2067.959	-15.044	-28388.258660
PL609		1886.078	2066.774	-7.025	-12263.747950
PL619		1901.034	2060.834	15.916	30256.857144
			合計	311.044113	
			合計面積	155.54	m ²

地番	④ 1261-13	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL531		1937.779	2090.899	-4.816	-9332.348654
PL514		1955.613	2086.690	10.205	19958.986278
PL515		1957.982	2101.105	8.507	16656.558274
PL516		1955.843	2105.197	2.195	4295.270385
PL533		1935.612	2103.300	-3.691	-7148.034892
PL532		1935.785	2101.508	-12.401	-24018.070785
			合計	412.360196	
			合計面積	206.18	m ²

地番	⑤ 1261-14	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL516		1955.843	2105.197	11.195	21908.812228
PL517		1954.258	2114.495	7.550	14774.190480
PL534		1935.718	2112.757	-11.198	-21672.288228
PL533		1935.612	2103.300	-7.550	-14540.165720
			合計	369.919260	
			合計面積	184.9595300	

地番	⑥ 1261-15	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL609		1888.078	2066.774	7.671	14483.46338
PL608		1887.015	2067.959	24.241	45743.130515
PL607		1885.789	2081.016	22.420	42279.389380
PL606		1884.905	2050.379	21.359	40259.707264
PL550		1883.777	2102.374	23.991	45193.694007
PL551		1882.644	2114.370	23.996	45175.925424
PL552		1881.511	2126.370	22.448	42236.150928
PL553		1880.508	2136.818	20.792	39099.938176
PL687		1879.321	2147.162	13.216	24839.789184
PL670		1879.200	2150.034	11.245	21131.604000
PL669		1878.199	2158.407	8.784	16498.100016
B76		1874.545	2158.818	-39.197	-73476.540365
B215		1879.284	2118.210	-98.530	-185165.852520
B115		1886.334	2090.268	-62.436	-117775.149624
			合計	523.340813	
			合計面積	261.6704085	

地番	⑦ 1261-16	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL504		1955.142	2081.600	12.978	25503.612876
PL513		1952.905	2090.449	10.305	20227.746330
PL512		1950.275	2091.905	0.541	1060.506775
PL511		1957.519	2090.950	-3.702	-7246.735338
PL510		1948.933	2088.203	-13.519	-26347.626237
PL505		1952.379	2077.471	-6.603	-12891.556537
			合計	305.948878	
			合計面積	152.9744395	

地番	⑧ 1261-18	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL510		1948.933	2088.203	6.548	12761.612894
PL509		1938.046	2084.019	-14.927	-28869.355642
PL508		1939.494	2073.278	-6.548	-12669.805712
PL505		1952.379	2077.471	14.927	29143.151333
			合計	305.609263	
			合計面積	152.8046315	

地番	⑨ 1261-19	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO					
PL609		1938.046	2084.019	10.131	19814.082026
PL608		1934.159	2083.407	-4.147	-8020.957373
PL616		1923.121	2079.872	-14.299	-27498.707119
PL617		1925.562	2069.108	-7.207	-13854.732334
PL607		1937.620	2072.666	4.168	8076.026168
PL606		1939.494	2073.276	11.354	22021.018876
			合計	306.725184	
			合計面積	153.3625920	

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(栃木県土地家屋調査士会利用紙)

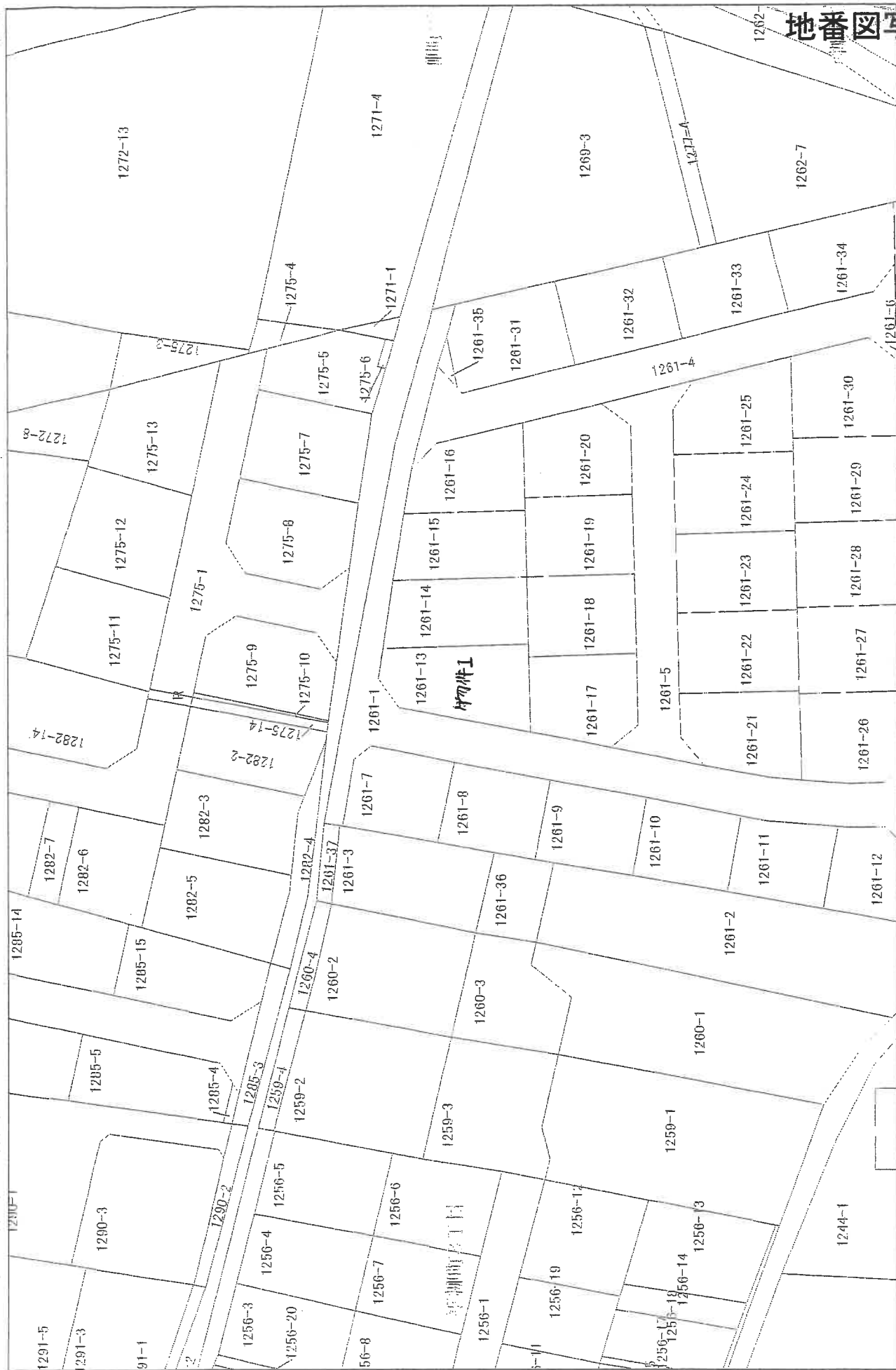
(3/6)

請求番号: 36-1

栃本市地籍集成編纂図

令和8年7月13日

写



地番図

この図面は法務局の公図などから編集したものです。権利関係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

大字名	平柳町3丁目	地番	1261-13
-----	--------	----	---------

登記年月日：平成29年1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5月18日 宇都宮地方方法務局栃木支局

(10 枚目)

登記号

請求番号：12-2

建物図面
各階平面図

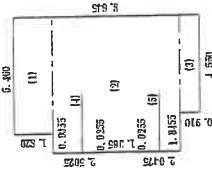
家屋番号 1261番13

建物の所在 栃木市平柳町三丁目字愛宕1261番地13

各階平面図

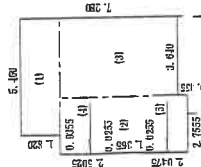
物件2

1 階

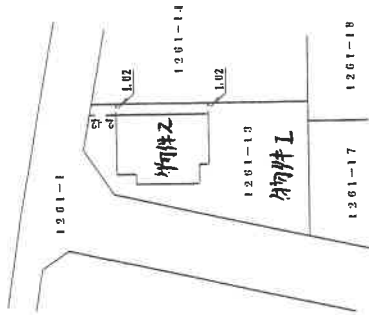


番号	計算式	面積
(1)	5.4000×1.8200	9.93720000
(2)	6.3700×5.9150	37.67855000
(3)	4.5500×0.9100	4.14050000
(4)	0.0255×2.5025	0.06381375
(5)	0.0255×2.0475	0.05221125
合 計		51.87237500
床 面 積		51.87 m ²

2 階



番号	計算式	面積
(1)	5.4000×1.8200	9.93720000
(2)	2.7800×5.9150	16.44795000
(3)	3.0400×5.4600	19.87140000
(4)	0.0255×2.5025	0.06381375
(5)	0.0255×2.0475	0.05221125
合 計		46.07557500
床 面 積		46.07 m ²



各階平面図・建物図面写し

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

縮尺 1/500

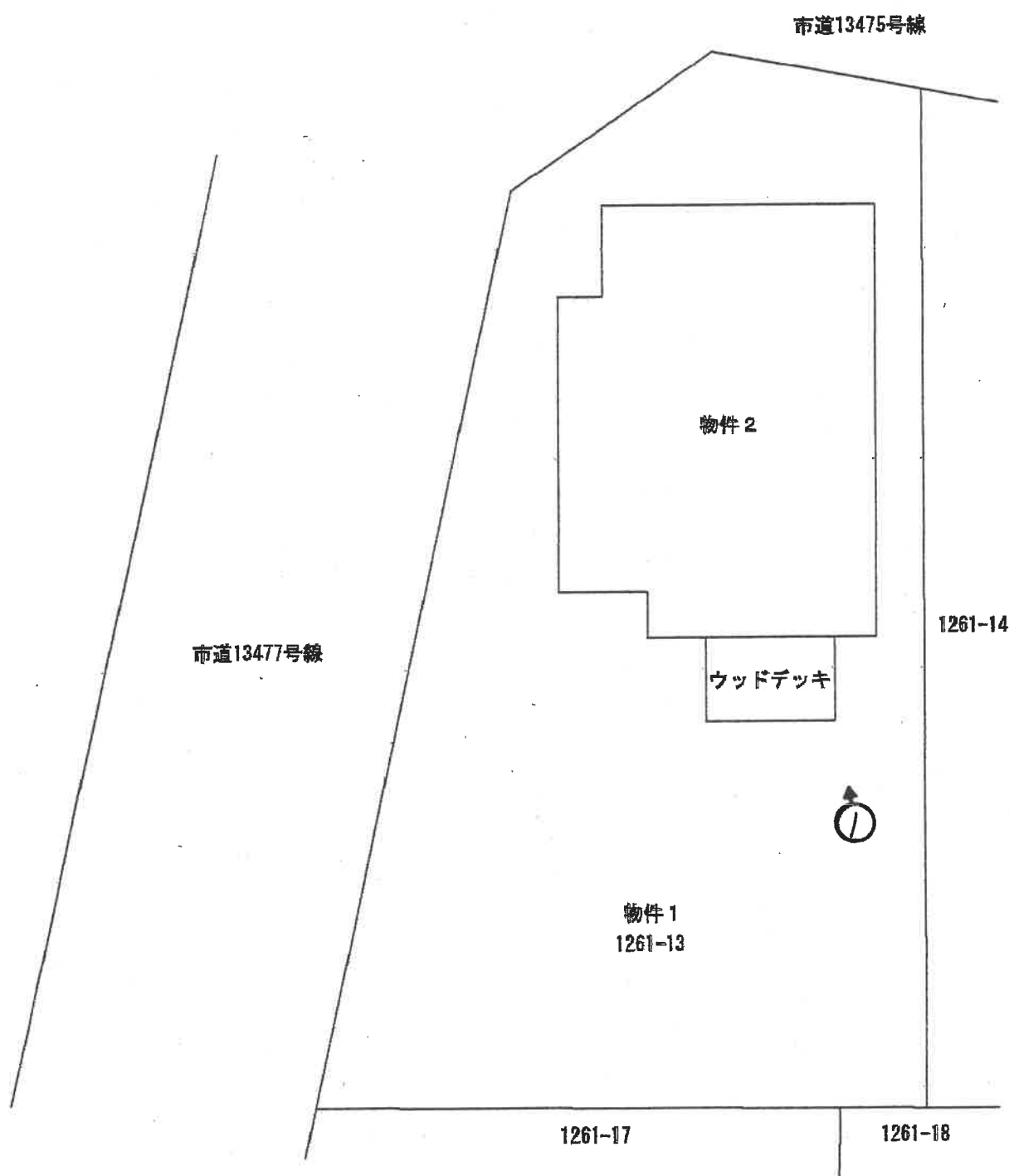
申請人

縮尺 1/250

作成 1

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



(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。

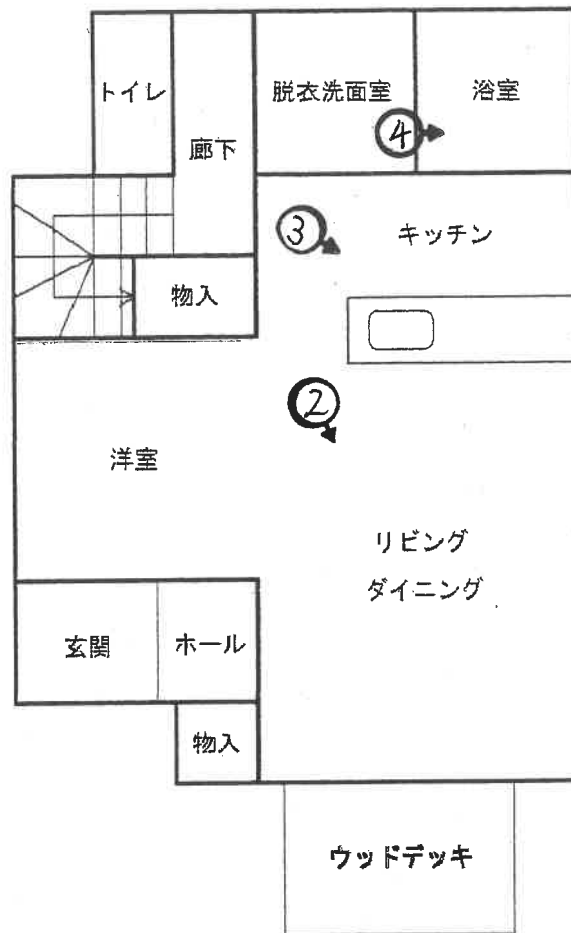


建物間取図

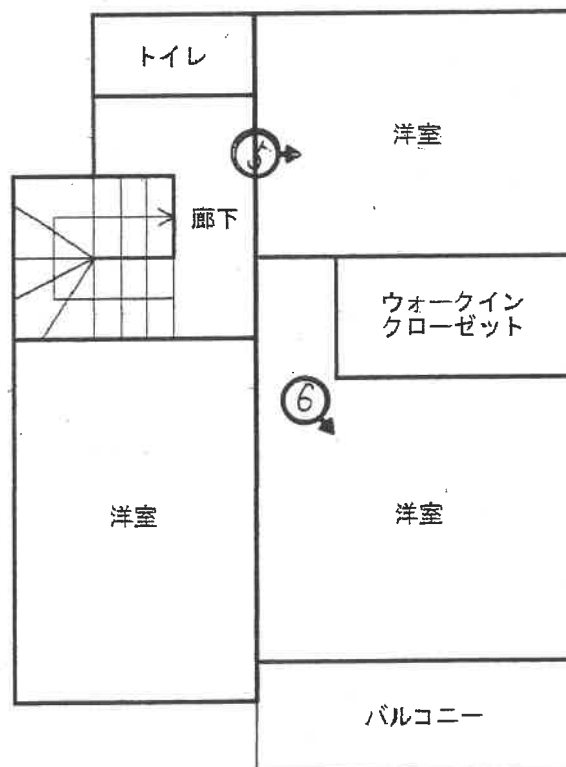
物件 2

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



(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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 8年（ケ）第 68号
令和 8年 6月23日 受 命
令和 8年 7月28日 現地調査
令和 8年 8月 3日 評 価
令和 8年 8月 4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
西 田 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,676,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,704,000円
物件2（建物）	金 7,972,000円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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、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 地目 地積	栃木市平柳町三丁目字愛宕 1 2 6 1 番 1 3 宅地 206.18㎡	登記簿記載とほぼ同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	栃木市平柳町三丁目字愛宕 1 2 6 1 番地 1 3 1 2 6 1 番 1 3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 51.87㎡ 2階 46.07㎡	登記簿記載とほぼ同じ

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	東武宇都宮線・東武日光線「新栃木」駅の北東方約870m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ街区の整った住宅地域である。また、幹線道路や商業施設等への接近性が良好な地域である。	
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 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 206.18㎡ 間口・奥行 : 西側市道に約18.8m(隅切り部分除く)、北東側市道に約4.2m(隅切り部分を除く)接面している。隅切り部分は約5mである。 西側市道からの奥行は約8.5mから約12.5m、北東側市道からの奥行は約20.3mである。 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	西側 : 幅員約6m舗装市道(13477号線) 建築基準法42条1項1号 北東側 : 幅員約6m舗装市道(13475号線) 建築基準法42条1項1号	
土地の利用状況等	物件1の本件土地は、物件2の本件建物の敷地として利用している。北東端付近に電柱1本、支線2本が存在する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 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	過去の住宅地図によれば、本件土地を含めた一帯がドラッグストアの敷地として利用されていた記載が見られる。 過去の住宅地図等、官公署での聴取、本件土地及び周辺の土地利用状況等により調査したところ、土壤汚染を誘因するような土地利用は確認できなかった。
特 記 事 項	栃木市役所都市計画課にて調査したところ、都市計画法による開発許可及び完了検査を受けた区域内に本件土地は所在しているとの回答を得た。 栃木市役所文化課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとの回答を得た。 栃木市防災ハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域に該当する地域と該当しない地域の境界付近に所在している。 詳細については栃木市役所危機管理課に確認が必要である。 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記簿記載) 平成28年6月6日新築 経過年数 10年 経済的残存耐用年数 15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機等 その他：オール電化
床面積（現況）	目的物件の欄に記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：地上2階 現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 外壁に汚れや経年劣化等が見られる。屋内の壁に破損等が見られる。
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	栃木市役所建築指導課にて調査したところ、本件建物は建築確認及び完了検査を受けているとの回答を得た。 関係人に聴取したところ、太陽光発電設備は建築時から設置されていたとの回答であった。 屋内でネコを2匹飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	33,400	1.02	206.18	1.00	7,024,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 栃木-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,200\text{円}/\text{㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 33,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+7

イ 個別格差：角地+2

ウ 地積：登記簿記載の地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件2（建物）

本件建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮したうえ、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
2	200,000	97.94	0.42	8,227,000

ア 再調達原価：本件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：登記簿数量による。

ウ 現 価 率：経過年数10年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数15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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}0\% + (1 - 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}15\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.42$$

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	7,024,000	0.45	法定地上権	3,161,000

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45%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	7,024,000	-3,161,000		1.00	0.70	2,704,000
2	8,227,000	+3,161,000	1.00	1.00	0.70	7,972,000
一括価格（合計）						10,676,000

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

地価公示価格 栃木-11

所 在：栃木市平柳町3丁目25番4外
「平柳町3-58-17」

地 目：宅地

価 格：35,200円／㎡

位 置：新栃木駅1.1km(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6m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%)

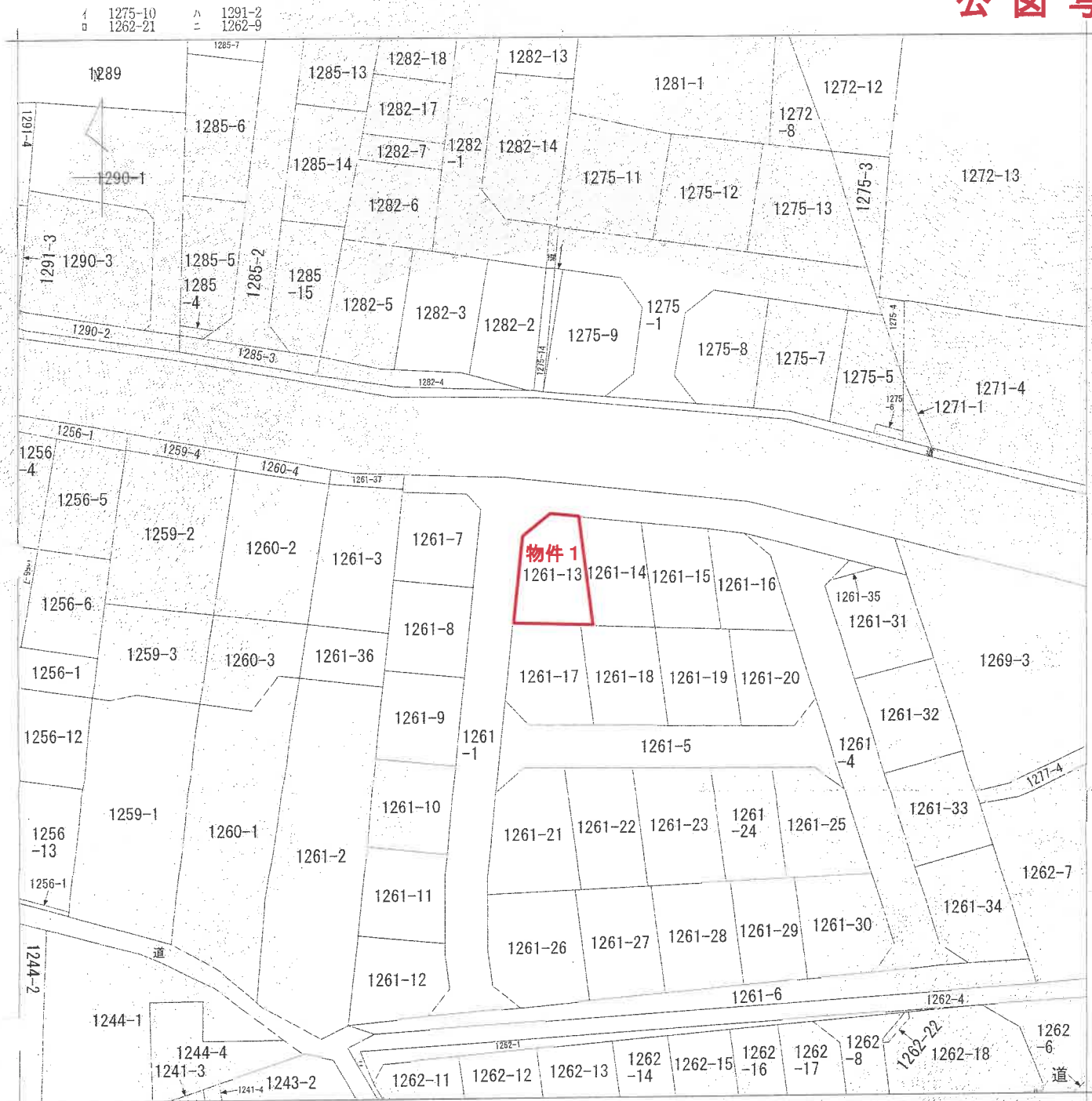
地域の概要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上





(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。

地番区域見出し
平柳町3丁目
平柳町3丁目

請求部	所在	栃木市平柳町三丁目字愛宕				地番	1261番13		
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。

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年5月18日
宇都宮地方法律局栃木支局

土地所在図
地積測量図

地番	1261-1 1261-4 ~ 1261-35
土地の所在	栃木市平柳町三丁目字愛宕



縮尺	1/500
申請人	
作成者	

登記年月日：平成27年12月7日

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

土地所在図
地積測量図地番 1261-1
1261-4 ~ 1261-35

土地の所在 栃木市平柳町三丁目字愛宕

3/6

地番	④ 1261-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
PL616		1923.121	2079.872	6.645	12779.139045
PL615		1910.265	-14.876	-14.876	-28417.102140
PL618		1913.704	2064.996	-6.645	-12716.563080
PL617		1926.562	2069.108	14.876	28659.536312
			合計	305.01037	152.50 m ²
			合計	面積	152.50 m ²

地番	⑤ 1261-11					
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
PL615	1910.265	2075.753	9.625	18386.300625		
PL614	1906.751	2074.621	-3.063	-5840.378313		
PL613	1897.271	2072.690	-13.687	-25967.948177		
PL619	1901.034	2060.934	-7.694	-14626.555596		
PL618	1913.704	2064.996	14.819	28359.178576		
			合計	310.598115		
			合計面積	155.2900576		
						155.29 m ²

地番	⑥ 1261-12								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})					
PL613	1897.271	2072.690	11.377	21585.25167					
PL612	1895.465	-0.872		-1662.845480					
PL611	1890.204	2071.818	-4.352	-8226.167808					
PL610	1887.015	2067.959	-15.044	-28388.255660					
PL609	1888.078	2058.774	-7.025	-13263.747950					
PL619	1901.034	2060.934	15.916	311.094413					
		合計	合計	合計					
			155.5472065	155.54 m ²					

物件 1

地番	⑦ 1261-13								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})					
PL531	1937.779	2090.899	-4.816	-9332.343664					
PL514	1955.613	2096.690	10.206	19958.896278					
PL515	1957.982	2101.105	8.507	16656.552874					
PL516	1956.843	2105.197	2.195	4295.270385					
PL533	1936.612	2103.300	-3.691	-7148.034892					
PL532	1936.785	2101.506	-12.401	-24018.070785					
			合計	412.360196					
			面積	206.1800680					
			面積	206.18					

地番	⑫ 1261-14				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
PL516	1956.843	2105.197		11.196	21908.814228
PL517	1954.258	2114.496		7.560	14774.190480
PL534	1935.718	2112.757		-11.196	-21672.296728
PL533	1936.612	2103.300		-7.560	-14640.785720
			合計		369.910260
			合計	面積	184.9568300
				㎡	194.05

地番	④ 1261-6	X_n	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
PL609		1888.078	2056.774	7.671		14483.446338
PL610		1887.015	2067.959	24.241		45743.130615
PL568		1885.789	2081.015	22.420		42279.389380
PL569		1884.906	2090.379	21.359		40259.707254
PL550		1883.777	2102.374	23.991		45193.694007
PL551		1882.844	2114.370	23.996		45175.925424
PL552		1881.511	2126.370	22.448		42236.158928
PL553		1880.528	2136.818	20.792		39099.638176
PL687		1879.524	2147.162	13.216		24839.789184
PL670		1879.200	2150.034	11.245		21131.604000
PL669		1878.199	2158.407	8.784		16498.100016
876		1874.545	2158.818	-39.197		-73476.540365
8215		1879.284	2119.210	-98.530		-185165.852520
8115		1886.334	2060.288	-62.436		-117775.146624
			合計	523.340813		261.6704665
			面積	261.67		㎡

地番	⑤ 1261-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
PL504	1965.142	2081.600	12.978	25503.612876	
PL513	1962.906	2090.449	10.305	20227.748320	
PL512	1960.275	2091.905	0.541	1060.508775	
PL511	1957.519	2090.890	-3.702	-7246.735338	
PL510	1945.933	2088.203	-13.519	-26347.625227	
PL505	1952.379	2077.471	-6.603	-12891.558537	
		合計	305.948879	152.974395	

地番	⑥ 1261-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
PL510	1948.933	2088.203	6.548	12761.613284	
PL509	1938.046	2084.019	-14.927	-28899.368642	
PL506	1939.494	2073.276	-6.548	-12699.806712	
PL505	1952.379	2077.471	14.927	29143.161333	
		合計	合計	合計	
				305.609263	152.8046315
					152.80 m ²

地番	⑦ 1261-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
PL509	1936.046	2084.019	10.131	19614.082026	
PL508	1934.159	2083.407	-4.147	-8020.957373	
PL616	1923.121	2079.872	-14.299	-27498.701719	
PL617	1925.582	2069.108	-7.207	-13884.723334	
PL507	1937.626	2072.665	4.168	8076.023168	
PL506	1939.494	2073.276	11.354	22021.014876	
		合計	面積	合計	面積
				306.725184	153.3625920

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成29年1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 5 月 18 日 宇都宮地方裁判所 栃木支部

登記官

A 4 版に縮小コピーにつき縮尺相違

請求番号：12-2

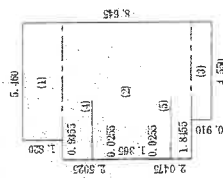
建物図面
各階平面図

家屋番号 1261番13

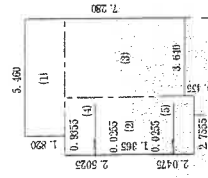
建物の所在 栃木市平柳町三丁目字愛宕1261番地13

各階平面図

1 階



2 階



番号	計算式	面積
(1)	5.4600×1.8200	9.93720000
(2)	6.3700×5.9150	37.67555000
(3)	4.5500×0.9100	4.14050000
(4)	0.0255×2.5025	0.06381375
(5)	0.0255×2.0475	0.05221125
合 計		51.87227500
床 面 積		51.87 m ²

番号	計算式	面積
(1)	5.4600×1.8200	9.93720000
(2)	2.7300×5.9150	16.14795000
(3)	3.6400×5.4600	19.87440000
(4)	0.0255×2.5025	0.06381375
(5)	0.0255×2.0475	0.05221125
合 計		46.07557500
床 面 積		46.07 m ²



作成者

縮尺 1/250

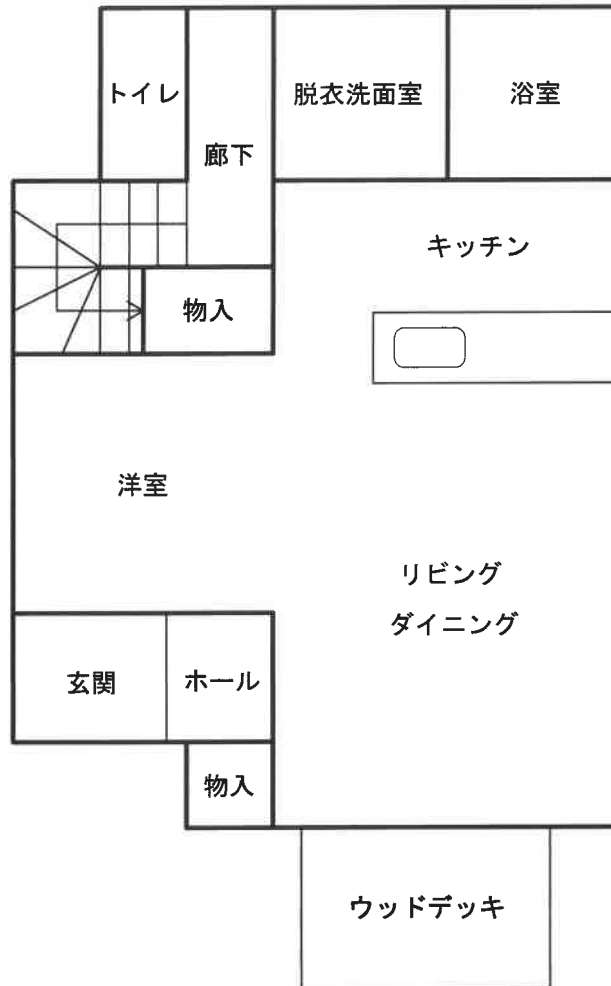
申請人

縮尺 1/500

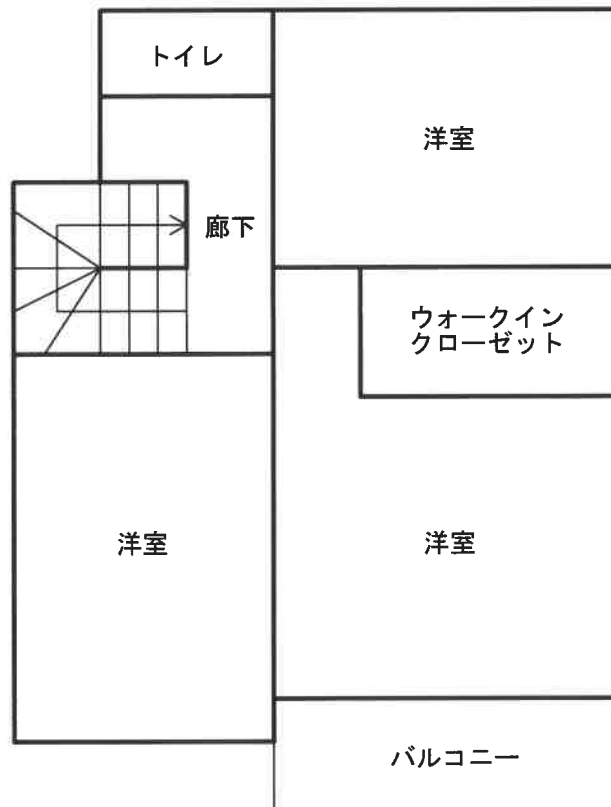
建物間取図

物件 2

1 階

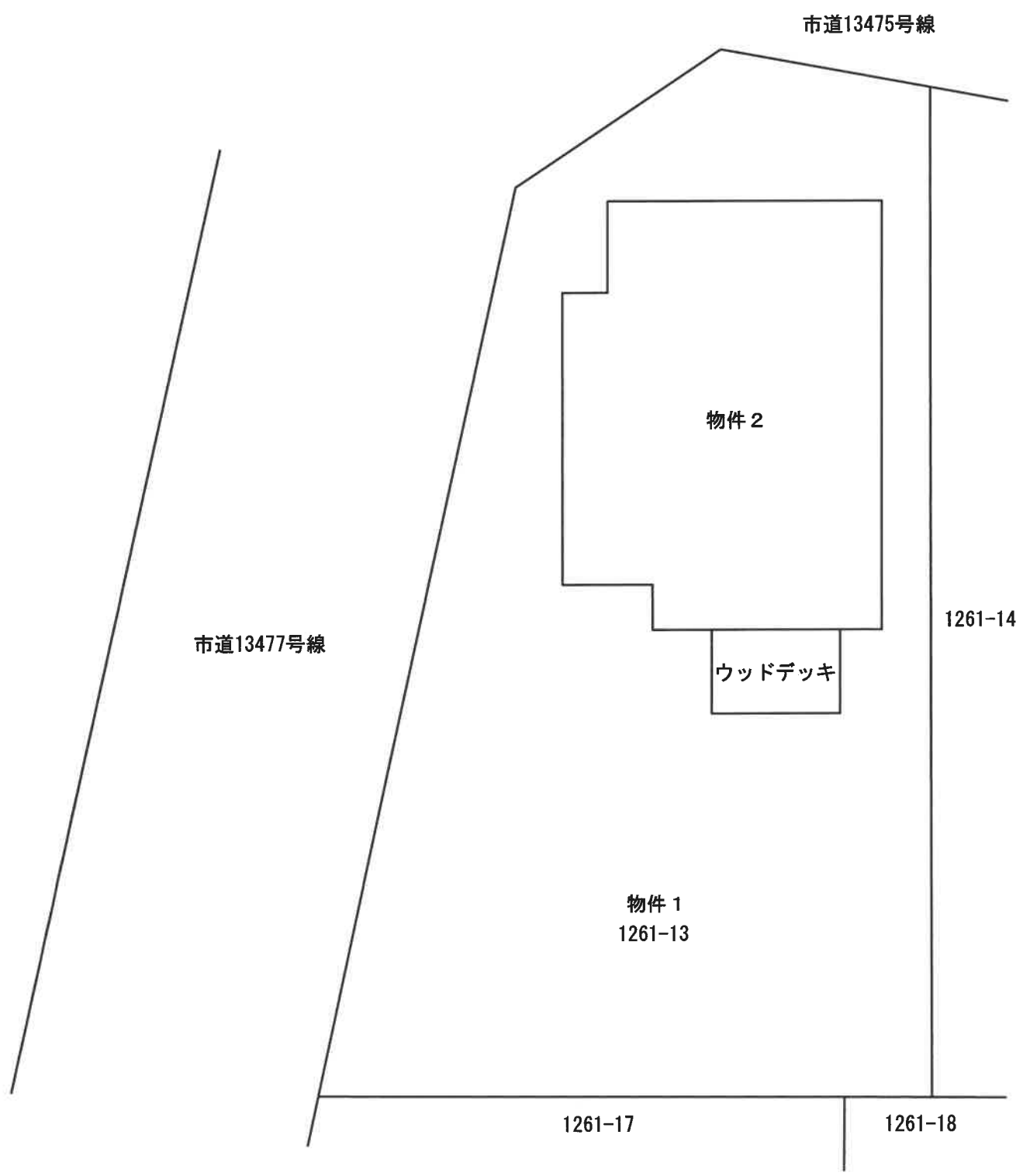


2 階



(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。

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。

