

## 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 8 年 11 月 4 日から<br>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<br>場 所 宇都宮地方裁判所売却場（1 階）                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                 | 日 時 令和 8 年 12 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 宇都宮地方裁判所                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                               | 令和 8 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 20 日 午後 3 時 00 分まで                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                           | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 8, 412, 000<br>6, 729, 600 | 一括       | 1, 682, 400 | 98, 164  | 16, 060  |
| 1    | 3, 606, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 4, 806, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 栃木市平柳町三丁目字横塚                                 |
|   | 地 番   | 1 3 2 3 番 1 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 5 9 . 9 8 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 栃木市平柳町三丁目字横塚 1 3 2 3 番地 1 2                  |
|   | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 1 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル<br>2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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, 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横塚                                 |
|   | 地 番   | 1 3 2 3 番 1 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 5 9 . 9 8 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 栃木市平柳町三丁目字横塚 1 3 2 3 番地 1 2                  |
|   | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 1 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル<br>2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 7.8号  
令和 8年 7月16日受理  
令和 8年 8月25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   | 栃木市平柳町三丁目字横塚                                 |
|   | 地 番   | 1 3 2 3 番 1 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 5 9 . 9 8 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 栃木市平柳町三丁目字横塚 1 3 2 3 番地 1 2                  |
|   | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 1 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル<br>2 階 6 1 . 2 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3丁目29番12-4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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（動産）あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が家族と本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | ロフトあり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■南西側接面道路は幅員約6mの開発道路（建築基準法42条1項2号。栃木市所有。）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■所有者妻             | <p>本件建物には所有者家族が居住しています。</p> <p>オール電化の建物です。</p> <p>ダイニングの畳部分は、建築時に注文して作ってもらいました。テーブルは違います。</p> <p>エコキュートの室外機から水漏れがあります。競売になってしまいましたので、最低限の修理で済ませています。市から水漏れの通知が来ていますが、そのためではないかと思います。</p> <p>新築時からのことですが、キッチンの換気扇の吸い込みが非常に悪いです。ですから、魚を焼いたりすると、LDKが煙で白くなってしまいます。建築業者に対応をお願いしましたが、そのままとなってしまうています。</p> <p>2階の中央の洋室の扉の建付けが悪く、どんどん酷くなっています。</p> |

(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

■物件調査の結果及び関係人の陳述等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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21日 (火)<br>13:55-14:05 | 栃木市役所       | 税務課 地番図、間取図調査                        |
| 8年 7月21日 (火)<br>14:25-14:30 | 物件所在地       | 物件確認、外観写真撮影、家人に通知書交付                 |
| 8年 8月 3日 (月)<br>11:05-11:15 | 宇都宮地方法務局    | 近接地登記事項調査                            |
| 8年 8月19日 (水)<br>14:00-14:55 | 物件所在地       | 建物内外調査、間取調査、建物内外写真撮影、関係者から事情聴取、評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                                      |

(特記事項)

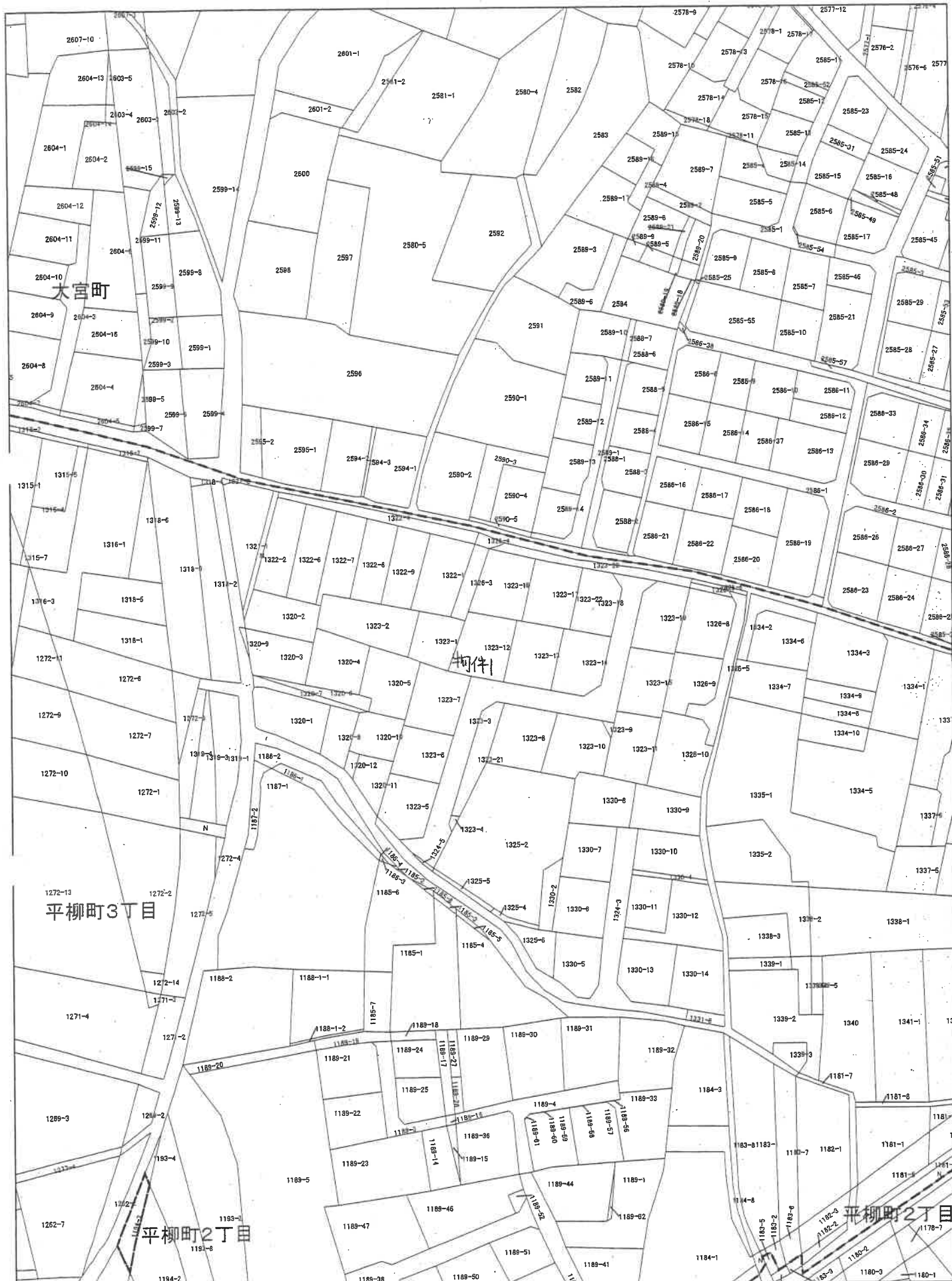
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

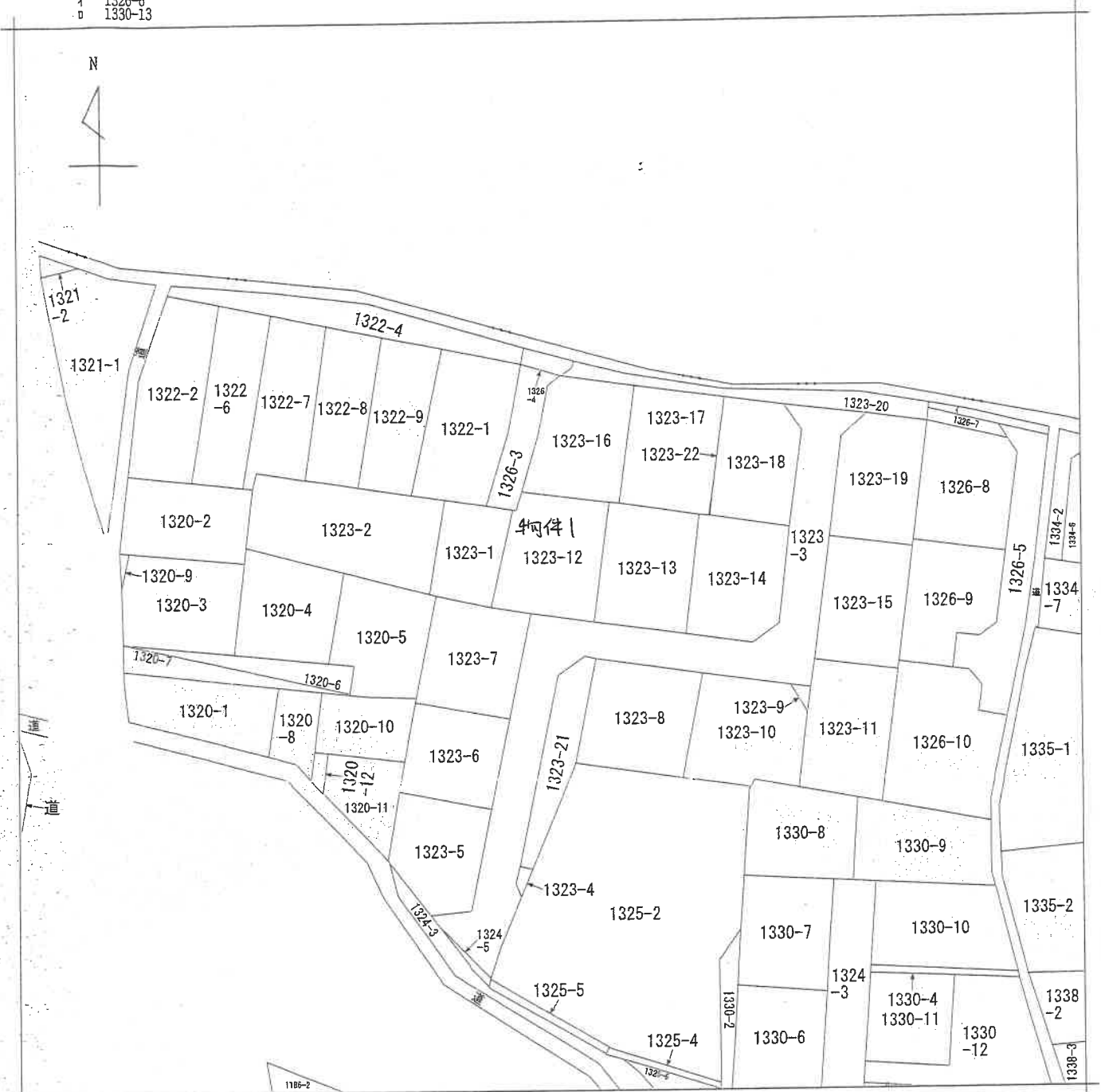


|     |        |    |         |
|-----|--------|----|---------|
| 大字名 | 平柳町3丁目 | 地番 | 1323-12 |
|-----|--------|----|---------|

この図面は法務局の公図などから編集したのですが、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

1:1,000  
枚目

0 5 10 20 30 40 m

イ 1326-6  
ロ 1330-13

(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

A 平柳町3丁目  
B 平柳町3丁目  
C 平柳町3丁目  
目

|       |         |              |  |           |           |    |          |  |    |           |
|-------|---------|--------------|--|-----------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 栃木市平柳町三丁目字横塚 |  |           |           | 地番 | 1323番12  |  |    |           |
| 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。

(宇都宮地方法律局栃木支局管轄)

令和8年6月8日

東京法律局

地図整理番号: M02132

登記官

(1/1)

(8枚目)

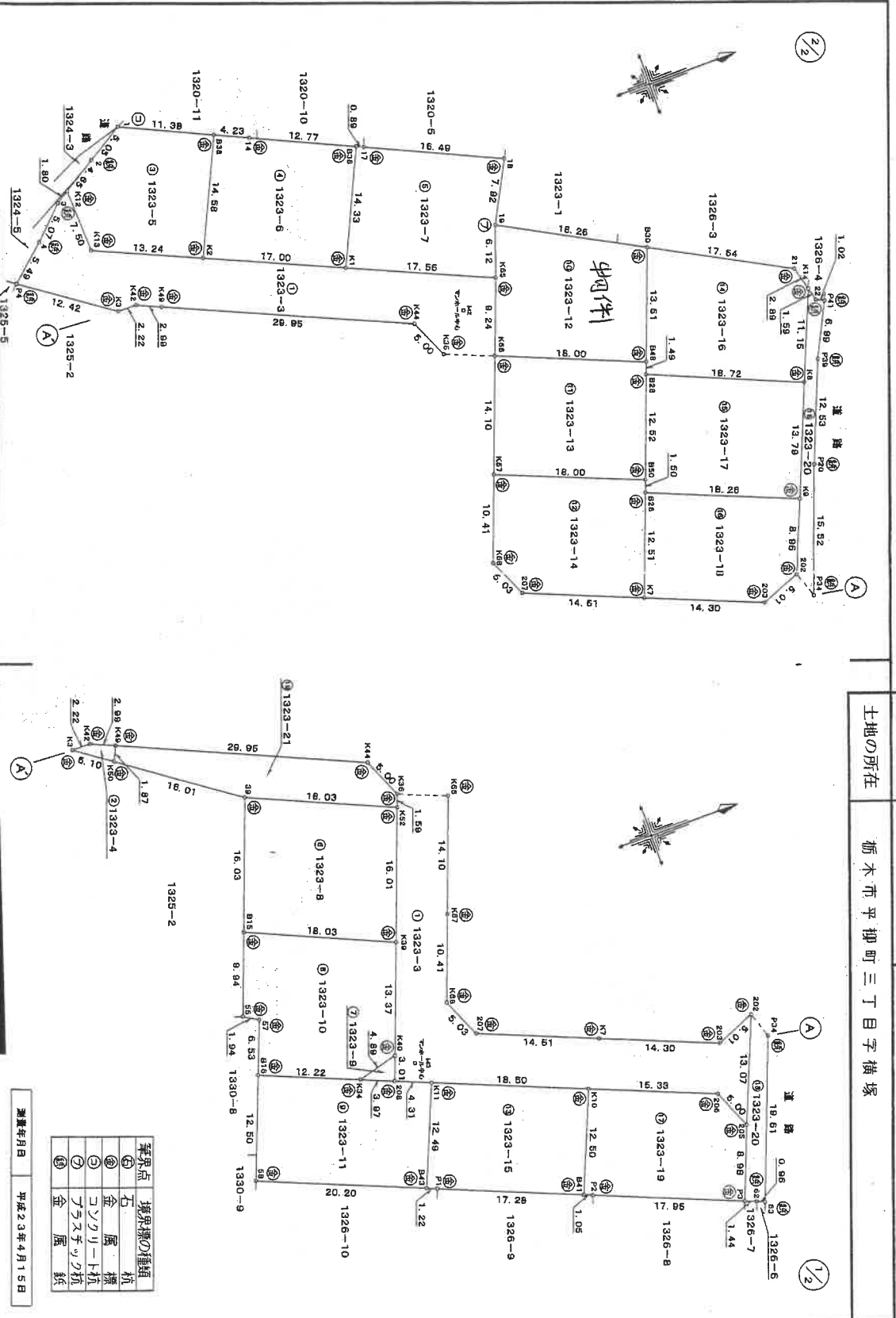
登記年月日：平成23年4月26日

（字郵便局方法務局栃木支局管轄）  
令和8年6月8日 東京法務局  
登記官

土地所在図  
地積測量図

地番  
1323-3  
7411323-21

土地の所在  
栃木市平柳町三丁目字横塚



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石       |
| ②   | 金       |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | プラスチック杭 |
| ⑤   | 金       |
| ⑥   | 金       |
| ⑦   | 金       |
| ⑧   | 金       |
| ⑨   | 金       |
| ⑩   | 金       |
| ⑪   | 金       |
| ⑫   | 金       |
| ⑬   | 金       |
| ⑭   | 金       |
| ⑮   | 金       |
| ⑯   | 金       |
| ⑰   | 金       |
| ⑱   | 金       |
| ⑲   | 金       |
| ⑳   | 金       |
| ㉑   | 金       |
| ㉒   | 金       |
| ㉓   | 金       |
| ㉔   | 金       |
| ㉕   | 金       |
| ㉖   | 金       |
| ㉗   | 金       |
| ㉘   | 金       |
| ㉙   | 金       |
| ㉚   | 金       |
| ㉛   | 金       |
| ㉜   | 金       |
| ㉝   | 金       |
| ㉞   | 金       |
| ㉟   | 金       |
| ㊱   | 金       |
| ㊲   | 金       |
| ㊳   | 金       |
| ㊴   | 金       |
| ㊵   | 金       |
| ㊶   | 金       |
| ㊷   | 金       |
| ㊸   | 金       |
| ㊹   | 金       |
| ㊺   | 金       |
| ㊻   | 金       |
| ㊼   | 金       |
| ㊽   | 金       |
| ㊾   | 金       |
| ㊿   | 金       |

測量年月日 平成23年4月15日

作成者  
土地家屋調査士  
(平成23年4月)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成23年4月26日

土地所在図  
地積測量図

1323-3  
1323-3  
1323-21

土地の所在  
栃木市平柳町三丁目字横塚

(宇都宮地方法律事務所栃木支店管理)  
令和8年6月8日  
東京法律局

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。

求積表

(任意座標)

| 地番  | ③ 1323-5 |          |                   |                               |   |
|-----|----------|----------|-------------------|-------------------------------|---|
| NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |   |
| B36 | 1027.065 | 998.993  | -17.995           | -18482.354575                 |   |
| 1   | 1016.756 | 994.219  | -2.101            | -2136.204356                  |   |
| 2   | 1012.470 | 996.892  | 5.137             | 5201.058390                   |   |
| K12 | 1008.525 | 999.356  | 9.858             | 10082.891950                  |   |
| K13 | 1008.633 | 1006.850 | 12.858            | 12971.674714                  |   |
| K2  | 1020.938 | 1012.214 | -7.857            | -8021.609868                  |   |
|     |          |          | 合計                | -454.583773                   |   |
|     |          |          | 合計面積              | 212.2918715                   |   |
|     |          |          | 地積                | 212.29                        | ㎡ |

| 地番  | ④ 1323-6 |          |                     |               | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|-----|----------|----------|---------------------|---------------|---------------------------------|
| NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1} - Y_{n-1}$ |               |                                 |
| B36 | 1042.524 | 1006.109 | -18.336             | -19115.720064 |                                 |
| 14  | 1030.921 | 1000.766 | -7.116              | -7336.038326  |                                 |
| B38 | 1027.085 | 998.993  | 11.448              | 11768.089730  |                                 |
| K2  | 1020.938 | 1012.214 | 20.109              | 20530.048242  |                                 |
| K1  | 1036.484 | 1019.102 | -6.105              | -6327.734820  |                                 |
|     |          |          | 合計                  | -491.377358   |                                 |
|     |          |          | 合計面積                | 245.6886590   |                                 |
|     |          |          | 地積                  | 245.68        | ㎡                               |

| 地番  | ⑤ 1323-7 |          |                   |                               |   |
|-----|----------|----------|-------------------|-------------------------------|---|
| NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |   |
| 18  | 1058.252 | 1013.437 | -13.966           | -14780.106072                 |   |
| 17  | 1043.356 | 1006.483 | -7.328            | -7645.565208                  |   |
| B36 | 1042.524 | 1006.109 | 12.619            | 13156.610356                  |   |
| K1  | 1036.484 | 1019.102 | 20.107            | 20840.583738                  |   |
| K65 | 1052.543 | 1026.216 | 1.347             | 1417.776421                   |   |
| 19  | 1054.606 | 1020.448 | -12.779           | -13476.797295                 |   |
|     |          |          | 合計                | -488.600610                   |   |
|     |          |          | 合計面積              | 244.2500650                   |   |
|     |          |          | 地積                | 244.25                        | ㎡ |

| 地番  | ⑥ 1323-8 |          |                   |                               |  |  |
|-----|----------|----------|-------------------|-------------------------------|--|--|
| NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |  |  |
| K52 | 1043.176 | 1034.104 | -22.293           | -23253.438216                 |  |  |
| 39  | 1026.684 | 1026.806 | 7.710             | 7915.733610                   |  |  |
| B15 | 1021.061 | 1041.814 | 22.291            | 22760.470251                  |  |  |
| K39 | 1037.556 | 1048.097 | -7.710            | -7999.556730                  |  |  |
|     |          |          | 合計                | -576.788585                   |  |  |
|     |          |          | 合計面積              | 288.3942925                   |  |  |
|     |          |          | 地積                | 288.39                        |  |  |

| 地番  | ① 1323-3 |          |                   |                               |
|-----|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 202 | 1073.930 | 1071.582 | -10.176           | -10928.311680                 |
| 203 | 1069.302 | 1073.492 | -3.572            | -3819.846744                  |
| K7  | 1056.098 | 1068.010 | -11.047           | -11666.714606                 |
| 207 | 1042.693 | 1062.445 | -10.186           | -10619.828205                 |
| K58 | 1040.695 | 1057.825 | -14.370           | -14954.787150                 |
| K67 | 1044.350 | 1048.075 | -22.955           | -23973.054250                 |
| K66 | 1049.300 | 1034.870 | -21.859           | -22936.648700                 |
| K65 | 1052.543 | 1026.216 | -15.768           | -16596.488024                 |
| K1  | 1036.484 | 1019.102 | -14.002           | -14512.848968                 |
| K2  | 1020.938 | 1012.214 | -12.252           | -12508.532376                 |
| K13 | 1008.633 | 1006.850 | -12.858           | -12971.674714                 |
| K12 | 1008.525 | 999.356  | -6.658            | -6583.736450                  |
| 3   | 1006.995 | 1000.312 | 4.504             | 4535.605480                   |
| 4   | 1003.367 | 1003.860 | 7.183             | 7207.185161                   |
| P4  | 999.259  | 1007.485 | 10.788            | 10780.006092                  |
| K3  | 1009.418 | 1014.648 | 7.178             | 7245.602404                   |
| K2  | 1011.641 | 1016.873 | 1.236             | 1250.388276                   |
| K49 | 1014.974 | 1015.884 | 13.345            | 13556.821030                  |
| K44 | 1041.760 | 1028.018 | 16.727            | 17455.519520                  |
| K36 | 1043.736 | 1032.611 | 6.086             | 6352.177296                   |
| K62 | 1043.176 | 1034.104 | 16.486            | 17197.759536                  |
| K39 | 1037.556 | 1049.097 | 27.509            | 28642.138004                  |
| K40 | 1032.865 | 1061.613 | 16.333            | 16836.919045                  |
| 208 | 1031.809 | 1064.430 | 4.468             | 4610.12612                    |
| K11 | 1035.787 | 1066.081 | 8.742             | 9054.849854                   |
| K10 | 1052.876 | 1073.172 | 12.967            | 13652.643092                  |
| 206 | 1067.034 | 1078.048 | 10.496            | 11159.688864                  |
| 205 | 1068.954 | 1083.668 | -7.466            | -7980.810564                  |
|     |          |          | 合計                | -1635.636065                  |
|     |          |          | 合計面積              | 817.8180325                   |
|     |          |          | 地積                | 817.81 ㎡                      |

| 地番  | ② 1323-4 |          |                     |                               |   |
|-----|----------|----------|---------------------|-------------------------------|---|
| NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |   |
| K49 | 1014.374 | 1015.884 | -2.913              | -2954.871462                  |   |
| K42 | 1011.641 | 1014.673 | -1.286              | -1250.388276                  |   |
| K3  | 1009.418 | 1014.648 | 2.913               | 2940.434634                   |   |
| K50 | 1013.690 | 1017.586 | 1.236               | 1252.797240                   |   |
|     |          |          | 合計                  | -12.027864                    |   |
|     |          |          | 合計面積                | 6.019320                      |   |
|     |          |          | 地積                  | 6.01                          | ㎡ |

登記官

登記年月日：平成23年4月26日

地番 1323-3  
1323-21  
土地所在図  
地積測量図  
土地の所在 栃木市平柳町三丁目字横塚

令和8年6月8日  
（宇都宮地方裁判所栃木支部管轄）  
東京法務局

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。

| ⑩ 1323-13 |          |          |                   |                               |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| B48       | 1065.927 | 1041.776 | -8.300            | -8847.194100                  |
| K66       | 1049.300 | 1034.870 | 6.239             | 6609.547000                   |
| K67       | 1044.380 | 1048.075 | 20.025            | 20915.108750                  |
| B50       | 1061.013 | 1054.895 | -4.905            | -5204.268765                  |
| B28       | 1065.405 | 1043.170 | -13.119           | -13977.048195                 |
| 合計        |          |          |                   | -505.861620                   |
| 合計面積      |          |          |                   | 252.9308450                   |
| 地積        |          |          |                   | 252.93 m <sup>2</sup>         |

| ⑨ 1323-14 |          |          |                   |                               |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| B60       | 1061.013 | 1054.895 | -6.225            | -8726.831925                  |
| K67       | 1044.380 | 1048.075 | 2.930             | 3059.945600                   |
| K68       | 1040.695 | 1057.825 | 14.370            | 14954.788750                  |
| 207       | 1042.693 | 1062.445 | 10.185            | 10619.828705                  |
| K7        | 1056.098 | 1068.010 | -6.145            | -6489.722210                  |
| B26       | 1060.486 | 1056.300 | -13.115           | -13908.273890                 |
| 合計        |          |          |                   | -490.267170                   |
| 合計面積      |          |          |                   | 245.1335850                   |
| 地積        |          |          |                   | 245.13 m <sup>2</sup>         |

| ⑨ 1323-15 |          |          |                   |                               |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K10       | 1052.876 | 1073.172 | -18.636           | -19620.344200                 |
| K11       | 1055.767 | 1066.081 | 4.448             | 4607.180575                   |
| B43       | 1030.995 | 1077.620 | 12.008            | 12380.187900                  |
| P1        | 1032.124 | 1078.089 | 7.096             | 7323.951994                   |
| B41       | 1048.081 | 1084.716 | -4.817            | -5153.414277                  |
| 合計        |          |          |                   | -462.438097                   |
| 合計面積      |          |          |                   | 231.2180485                   |
| 地積        |          |          |                   | 231.21 m <sup>2</sup>         |

| ⑩ 1323-16 |          |          |                   |                               |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K14       | 1086.859 | 1040.249 | -13.105           | -14243.287195                 |
| 21        | 1086.108 | 1037.454 | -11.128           | -12086.176430                 |
| B30       | 1070.669 | 1029.121 | 4.322             | 4627.431418                   |
| B48       | 1065.927 | 1041.776 | 14.049            | 14975.208433                  |
| B28       | 1065.405 | 1043.170 | 8.783             | 9357.452115                   |
| K8        | 1082.605 | 1050.559 | -2.921            | -3162.289206                  |
| 合計        |          |          |                   | -531.660884                   |
| 合計面積      |          |          |                   | 265.8304420                   |
| 地積        |          |          |                   | 265.83 m <sup>2</sup>         |

| ⑦ 1323-9 |          |          |                   |                               |
|----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K40      | 1032.865 | 1061.613 | -1.523            | -1573.053395                  |
| K34      | 1028.146 | 1062.907 | 2.817             | 2886.282282                   |
| 208      | 1031.809 | 1064.430 | -1.294            | -1336.160846                  |
| 合計       |          |          |                   | -11.926959                    |
| 合計面積     |          |          |                   | 5.9634795                     |
| 地積       |          |          |                   | 5.96 m <sup>2</sup>           |

| ⑧ 1323-10 |          |          |                   |                               |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K39       | 1037.666 | 1049.097 | -19.799           | -20542.571244                 |
| B15       | 1021.061 | 1041.814 | 2.025             | 2067.648525                   |
| 6         | 1017.573 | 1051.122 | 10.313            | 10494.230349                  |
| 57        | 1019.228 | 1052.127 | 7.094             | 7230.403432                   |
| B16       | 1016.865 | 1058.216 | 10.780            | 10981.804700                  |
| K34       | 1028.146 | 1062.907 | 3.397             | 3492.611962                   |
| K40       | 1032.865 | 1061.613 | -13.810           | -14269.865650                 |
| 合計        |          |          |                   | -555.737926                   |
| 合計面積      |          |          |                   | 279.8689630                   |
| 地積        |          |          |                   | 279.86 m <sup>2</sup>         |

| ⑨ 1323-11 |          |          |                   |                               |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K11       | 1055.767 | 1066.081 | -19.190           | -13662.030530                 |
| 208       | 1031.809 | 1064.430 | -3.174            | -3274.961766                  |
| K34       | 1028.146 | 1062.907 | -6.214            | -6388.899244                  |
| B16       | 1016.865 | 1058.216 | 6.965             | 7082.464725                   |
| 6         | 1012.840 | 1059.872 | 19.404            | 19643.445360                  |
| B43       | 1030.995 | 1077.620 | -3.791            | -3808.502045                  |
| 合計        |          |          |                   | -508.483500                   |
| 合計面積      |          |          |                   | 254.2417500                   |
| 地積        |          |          |                   | 254.24 m <sup>2</sup>         |

| ⑩ 1323-12 |          |          |                   |                               |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| 地番<br>NO  | $X_n$    | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| B30       | 1070.669 | 1029.121 | -21.327           | -22834.167763                 |
| 19        | 1054.605 | 1020.449 | -2.905            | -3063.627525                  |
| K65       | 1052.543 | 1025.216 | 14.421            | 15178.722803                  |
| K66       | 1049.300 | 1034.870 | 15.650            | 16327.108900                  |
| B48       | 1065.927 | 1041.776 | -5.749            | -6128.014323                  |
| 合計        |          |          |                   | -519.969008                   |
| 合計面積      |          |          |                   | 259.9845040                   |
| 地積        |          |          |                   | 259.98 m <sup>2</sup>         |

|     |         |   |   |     |    |   |
|-----|---------|---|---|-----|----|---|
| 作成者 | 土地家屋調査士 | 尺 | 1 | 申請人 | 縮尺 | 1 |
|     | 平成23年4月 |   |   |     |    |   |
|     | (栃木県)   |   |   |     |    |   |

登記年月日：平成23年4月26日

土地所在図  
地積測量図

地番 1323-3  
21  
土地の所在 栃木市平柳町三丁目字横塚

| 地番   | ⑩ 1323-21 |          |                   |                               |
|------|-----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| NO   | $X_n$     | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K52  | 1043.176  | 1034.104 | 5.805             | -6056.63680                   |
| K38  | 1043.736  | 1032.611 | -6.086            | -6362.177296                  |
| K44  | 1041.760  | 1028.018 | -16.727           | -17426.519520                 |
| K49  | 1014.374  | 1015.884 | -10.432           | -10581.949568                 |
| K50  | 1013.690  | 1017.586 | 10.922            | 11070.428980                  |
| K9   | 1026.684  | 1026.806 | 16.516            | 16966.766312                  |
| 合計   |           |          |                   | -274.613412                   |
| 合計面積 |           |          |                   | 137.4067060                   |
| 地積   |           |          |                   | 137.40 m <sup>2</sup>         |

総合計面積 4668.3809475 m<sup>2</sup>

| 地番        | 面積                         |
|-----------|----------------------------|
| ① 1323-3  | 817.8180325 m <sup>2</sup> |
| ② 1323-4  | 6.0139320 m <sup>2</sup>   |
| ③ 1323-5  | 212.2918715 m <sup>2</sup> |
| ④ 1323-6  | 245.6886990 m <sup>2</sup> |
| ⑤ 1323-7  | 244.2600060 m <sup>2</sup> |
| ⑥ 1323-8  | 258.3942925 m <sup>2</sup> |
| ⑦ 1323-9  | 5.9634785 m <sup>2</sup>   |
| ⑧ 1323-10 | 279.8689630 m <sup>2</sup> |
| ⑨ 1323-11 | 254.2417500 m <sup>2</sup> |
| ⑩ 1323-12 | 259.9845040 m <sup>2</sup> |
| ⑪ 1323-13 | 252.9308050 m <sup>2</sup> |
| ⑫ 1323-14 | 245.1335850 m <sup>2</sup> |
| ⑬ 1323-15 | 231.2190485 m <sup>2</sup> |
| ⑭ 1323-16 | 265.8304420 m <sup>2</sup> |
| ⑮ 1323-17 | 266.9383965 m <sup>2</sup> |
| ⑯ 1323-18 | 219.2915900 m <sup>2</sup> |
| ⑰ 1323-19 | 230.2909205 m <sup>2</sup> |
| ⑱ 1323-20 | 104.8289250 m <sup>2</sup> |
| ⑲ 1323-21 | 137.4067060 m <sup>2</sup> |

| 点名 | X座標      | Y座標      | 備考      |
|----|----------|----------|---------|
| M2 | 1047.661 | 1028.502 | ツルネール中心 |
| M3 | 1034.751 | 1063.223 | ツルネール中心 |

恒久地物



M2  
ツルネール中心

M3  
ツルネール中心

| 地番   | ⑩ 1323-17 |          |                   |                               |
|------|-----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| NO   | $X_n$     | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K8   | 1082.605  | 1050.559 | -20.133           | -21796.086465                 |
| B28  | 1085.405  | 1043.170 | 4.386             | 4619.596680                   |
| B50  | 1061.013  | 1054.895 | 13.130            | 13931.100690                  |
| B26  | 1060.486  | 1056.300 | 8.408             | 8916.666288                   |
| K9   | 1077.346  | 1063.303 | -5.741            | -6185.043386                  |
| 合計   |           |          |                   | -513.866799                   |
| 合計面積 |           |          |                   | 256.933965                    |
| 地積   |           |          |                   | 256.93 m <sup>2</sup>         |

| 地番   | ⑩ 1323-18 |          |                   |                               |
|------|-----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| NO   | $X_n$     | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| K8   | 1077.346  | 1068.303 | -15.282           | -16464.001672                 |
| B26  | 1060.486  | 1066.300 | 4.707             | 4991.707602                   |
| K7   | 1060.098  | 1068.010 | 17.192            | 18156.436316                  |
| 203  | 1069.302  | 1073.492 | 3.672             | 3819.546744                   |
| 202  | 1073.930  | 1071.582 | -10.189           | -10942.272770                 |
| 合計   |           |          |                   | -436.583180                   |
| 合計面積 |           |          |                   | 219.2915900                   |
| 地積   |           |          |                   | 219.29 m <sup>2</sup>         |

| 地番   | ⑩ 1323-19 |          |                   |                               |
|------|-----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| NO   | $X_n$     | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 205  | 1058.964  | 1083.668 | -12.936           | -13849.368024                 |
| 206  | 1067.034  | 1079.048 | -10.496           | -11199.588664                 |
| K10  | 1062.876  | 1073.172 | 5.668             | 5967.701168                   |
| B41  | 1048.081  | 1084.716 | 11.947            | 12521.423707                  |
| P2   | 1049.050  | 1086.119 | 7.288             | 7645.476400                   |
| P3   | 1065.628  | 1092.004 | -1.451            | -1546.226228                  |
| 合計   |           |          |                   | -460.581841                   |
| 合計面積 |           |          |                   | 230.2909205                   |
| 地積   |           |          |                   | 230.29 m <sup>2</sup>         |

| 地番   | ⑩ 1323-20 |          |                   |                               |
|------|-----------|----------|-------------------|-------------------------------|
| NO   | $X_n$     | $Y_n$    | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| P41  | 1088.192  | 1042.229 | -6.702            | -7293.062784                  |
| 22   | 1087.274  | 1041.789 | -1.980            | -2162.802520                  |
| K14  | 1086.859  | 1040.249 | 8.770             | 9531.753480                   |
| K8   | 1082.605  | 1050.559 | 23.064            | 24958.375670                  |
| K9   | 1077.346  | 1063.303 | 21.023            | 22649.043858                  |
| 202  | 1073.930  | 1071.582 | 20.365            | 21870.584450                  |
| P3   | 1065.954  | 1083.668 | 20.422            | 21830.178658                  |
| 62   | 1066.628  | 1092.004 | 8.877             | 9459.579756                   |
| 63   | 1067.845  | 1092.545 | 0.920             | 981.602280                    |
| P34  | 1074.938  | 1074.639 | -17.906           | -19120.832670                 |
| P20  | 1080.346  | 1060.091 | -32.833           | -35293.439364                 |
| P39  | 1066.083  | 1048.491 | -26.148           | -28248.687208                 |
| 合計   |           |          |                   | -19381.752646                 |
| 合計面積 |           |          |                   | -209.657850                   |
| 地積   |           |          |                   | 104.8289250                   |
| 地積   |           |          |                   | 104.82 m <sup>2</sup>         |

|     |                     |    |    |
|-----|---------------------|----|----|
| 作成者 | 土地家屋調査士<br>平成23年 4月 | 縮尺 | 1/ |
| 申請人 |                     | 縮尺 | 1/ |

登記年月日：平成23年10月25日

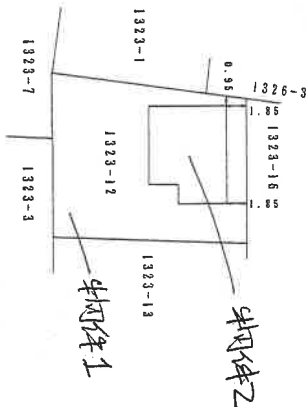
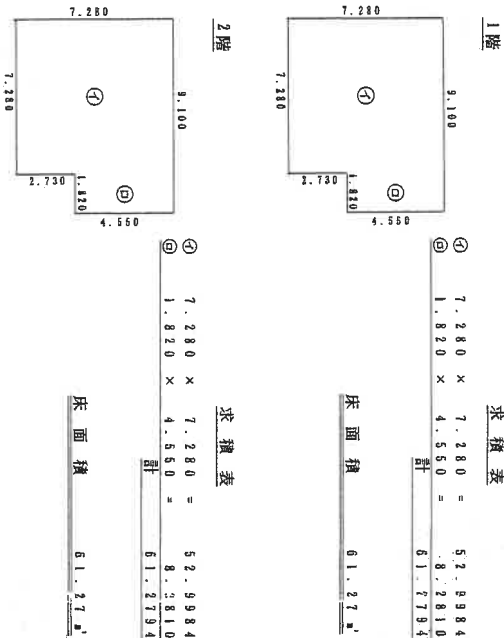
建物図面  
各階平面図

家屋番号 1323番12  
建物の所在 板木市平柳町三丁目字横塚1323番地12

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

令和8年6月8日 東京法務局  
(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)  
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。

登記官



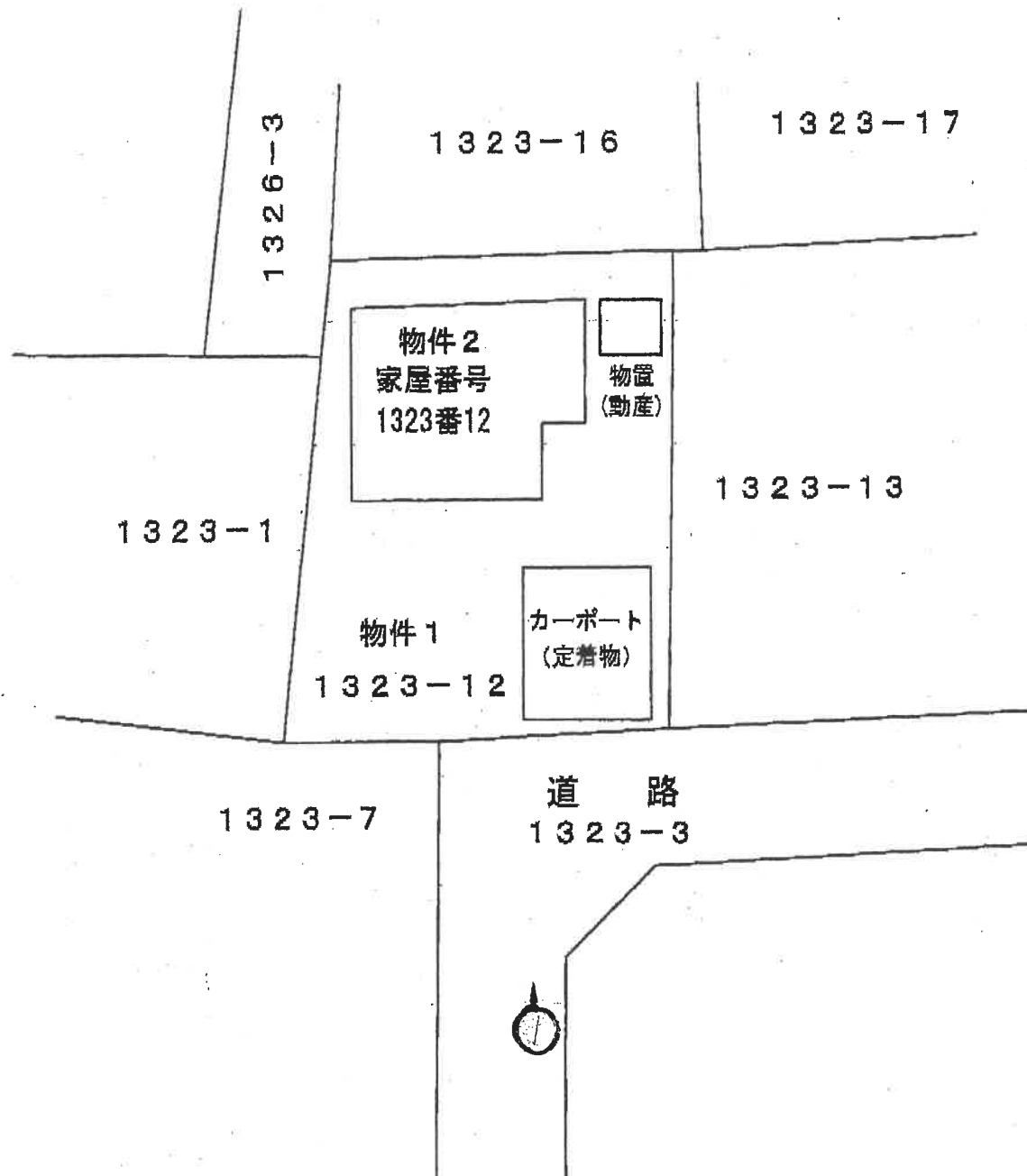
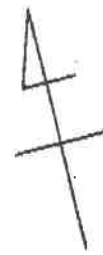
作成者 土地家屋調査士会  
(平成23年)

申請人

縮尺 1/500

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

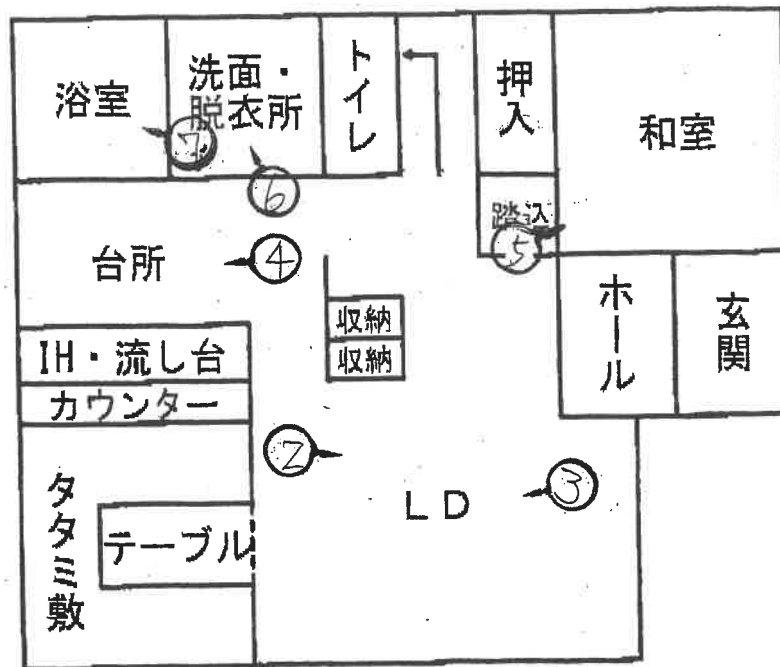
# 土地建物位置関係図



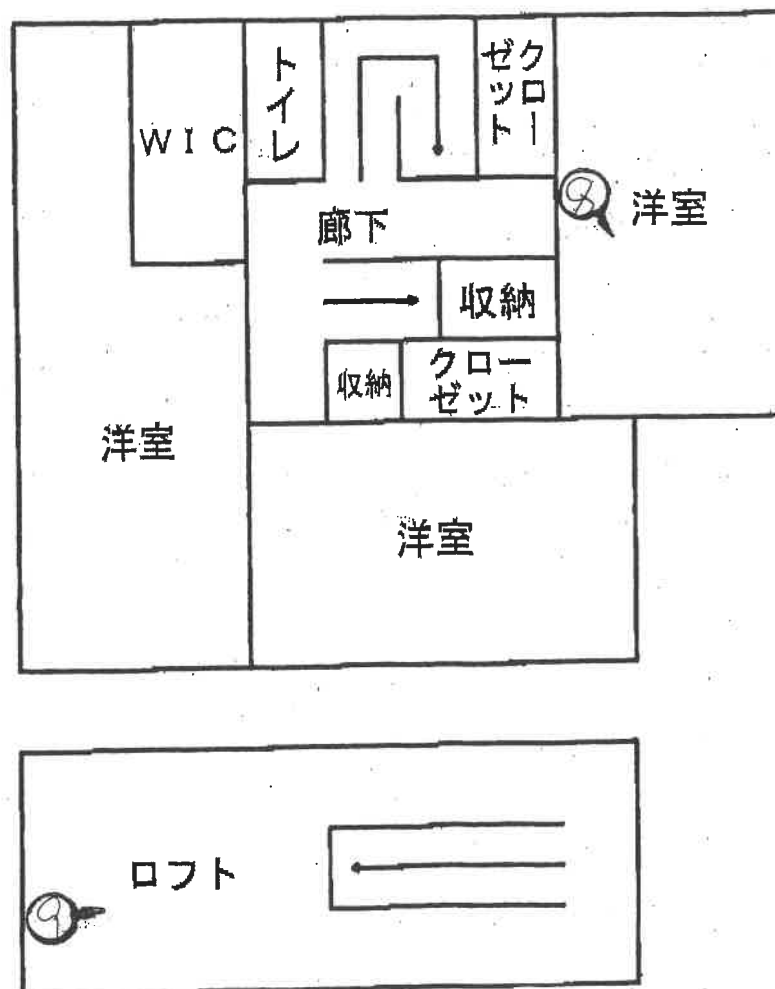
※ 本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

※ めは凡の写真撮影位置、方向を示す

## 1 階平面図



## 2 階平面図



※ 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。

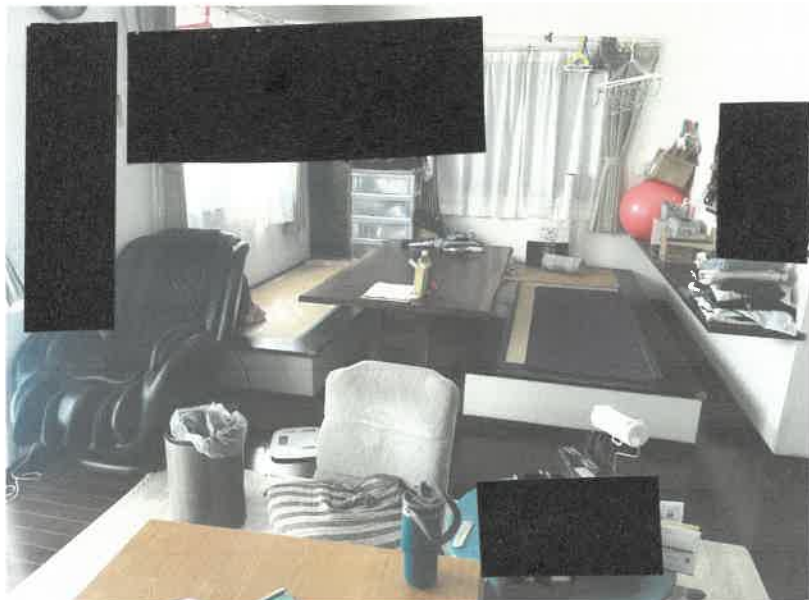
※ ①は大凡の写真撮影位置、方向を示す



1



2



3



4



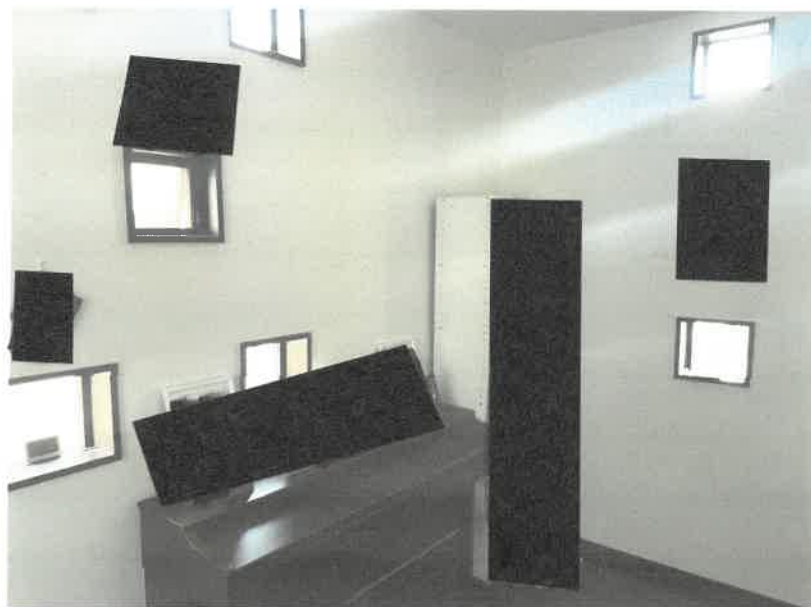
5



6



7



8



9

(17枚目)

第 26031号  
令和 8年（ケ）第 7 8号  
令和 8年 7月 2日 受 命  
令和 8年 8月19日 現地調査  
令和 8年 8月31日 評 価  
令和 8年 9月 2日 提 出

宇都宮地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
坂 本 嘉 男

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 8, 4 1 2, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 3, 6 0 6, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 4, 8 0 6, 0 0 0 円 |

- ① 一括価格は、物件1、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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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、法定の手続き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き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、ほぼ登記記載と同じ

| 番号              | 所在等                           | 登 記                                                                                                                          | 現 況 |
|-----------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1               | 所在地<br>地目<br>地積               | 栃木市平柳町三丁目字横塚<br>1 3 2 3 番 1 2<br>宅地<br>259.98m <sup>2</sup>                                                                  |     |
| 2               | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 栃木市平柳町三丁目字横塚 1<br>3 2 3 番地 1 2<br>1 3 2 3 番 1 2<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき 2 階建<br>1階 61.27m <sup>2</sup><br>2階 61.27m <sup>2</sup> |     |
| 特記事項            |                               |                                                                                                                              |     |
| 物件 1 上にカーポートあり。 |                               |                                                                                                                              |     |

#### 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「野州平川駅」南西方約550m（直線距離）（別添図面等参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 対象物件の存する地域は、市街地北東部に位置する分譲住宅地域である。当該地域は、個別開発された分譲住宅地が多く、街路の系統、連続性が劣る地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>指定 60%<br>指定 200%<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | <p>物件1</p> <p>地積 : 259.98㎡</p> <p>規模 : ほぼ標準的</p> <p>間口 : 約9m</p> <p>奥行 : 約16m</p> <p>形状 : ほぼ整形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差: 接面道路と等高</p> <p>接面道路との関係: 中間画地</p>                                                                                                                                                                               |                                             |
| 接面道路の状況                                                         | <p>物件1</p> <p>南西約6m舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>物件2の建物の敷地として利用されている。土地利用権は、所有権。</p> <p>隣接地は、東側戸建住宅、西側戸建住宅、南側戸建住宅、北側戸建住宅。</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| 供給処理施設                                                          | <p>物件1</p> <p>上水道: あり</p> <p>都市ガス: なし</p> <p>下水道: あり</p> <p>（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。</p> |                                             |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | <p>土壌汚染の可能性について調査したところ、特定有害物質使用特定施設の届出はなく、宅地以前は農地であったと推定される。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |

|         |                                                                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>・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ついてのみ記載している。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。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                        | 平成23年10月17日新築<br>約15年<br>約10年 |
| 仕 様             | 構 造 木造<br>屋 根 ルーフィングぶき<br>外 壁 サイディング<br>内 壁 クロス<br>天 井 クロス<br>床 フローリング タタミ<br>その他 オール電化 |                               |
| 床面積（現況）         | 第3項目的物件欄記載のとおり。                                                                         |                               |
| 現 況 用 途 等       | 階 層 2階<br>現況用途 居宅                                                                       |                               |
| 品 等             | 普通                                                                                      |                               |
| 保守管理の状態         | 普通<br>エコキュートからの水漏れあり。ドア開閉の不具合あり。                                                        |                               |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                          |                               |
| 特 記 事 項         |                                                                                         |                               |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 市場性<br>修正<br>カ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| 1  | 29,800               | 1.00      | 259.98         | 0.95      |                 | 1.00           | 7,360,000                     |

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 35,200円/㎡ × 時点修正 101.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/120 ÷ 標準画地価格 29,800円/㎡

◇時点修正：月率0.20%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：+20

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。

カ 市場性修正：1.00

#### ② 物件2（建物）

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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|----------------|-----------------------------|
| 2  | 190,000             | 122.54             |                 | 0.20     | 1.00           | 4,657,000                   |

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。

エ 現 価 率

経過年数15年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数10年、

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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10年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価50%)＝0.20

オ 市場性修正：1.00

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ |
|----|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 7,360,000         | 0.30          | 法定地上権 | 2,208,000                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①キ, 1②カ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 7,360,000                         | -2,208,000                           |                     | 1.00               | 0.70                | 3,606,000                 |
| 2        | 4,657,000                         | +2,208,000                           | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 4,806,000                 |
| 一括価格（合計） |                                   |                                      |                     |                    |                     | 8,412,000                 |

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／m<sup>2</sup>

位 置：新栃木北東方1.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：320m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東市道6m

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 対象物件位置図（地理院地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



1326-6  
1330-13

N

対象物件No.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。

この図面は縮小されています

地番区域見出し  
平柳町3丁目  
A 平柳町3丁目  
B 平柳町3丁目  
C 平柳町3丁目

|       |         |              |  |               |    |          |         |    |           |
|-------|---------|--------------|--|---------------|----|----------|---------|----|-----------|
| 請求部   | 所 在     | 栃木市平柳町三丁目字横塚 |  |               |    | 地 番      | 1323番12 |    |           |
| 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<br>(原図) |    |          | 備考      |    |           |

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。

(東京都地方自治局栃木支局管轄)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1323番12

建物の所在 栃木市平柳町三丁目字横塚1323番地112

対象物件Ⅱ2

求積表

|   |                 |         |
|---|-----------------|---------|
| ① | 7.280 × 7.280 = | 52.9984 |
| ② | 1.820 × 4.550 = | 8.2810  |
| 計 |                 | 61.2794 |

床面積 61.27㎡

1階

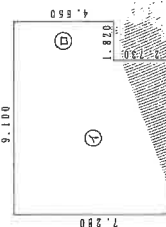


2階

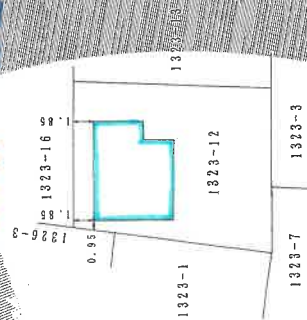
求積表

|   |                 |         |
|---|-----------------|---------|
| ① | 7.280 × 7.280 = | 52.9984 |
| ② | 1.820 × 4.550 = | 8.2810  |
| 計 |                 | 61.2794 |

床面積 61.27㎡

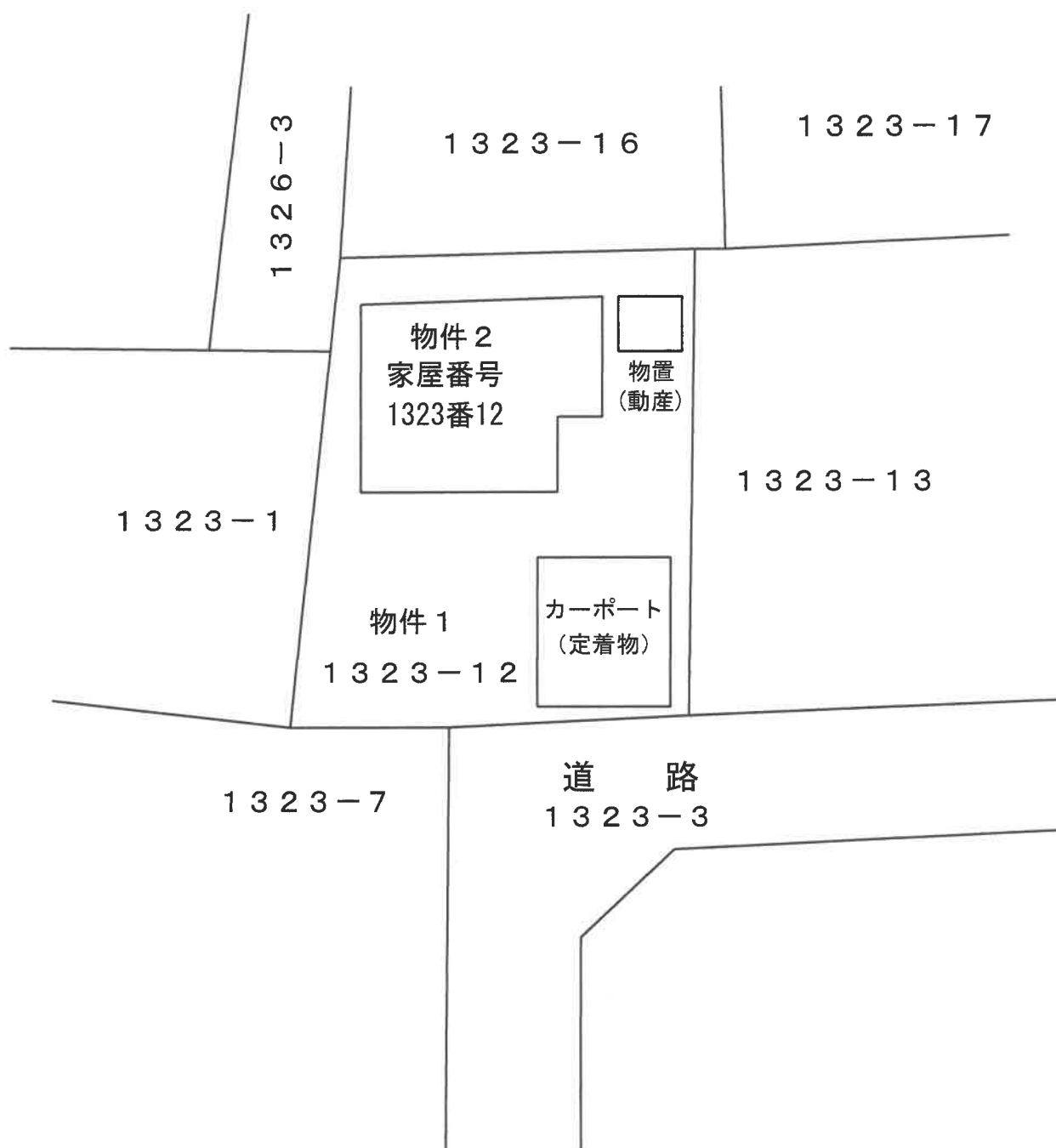


対象物件Ⅱ2



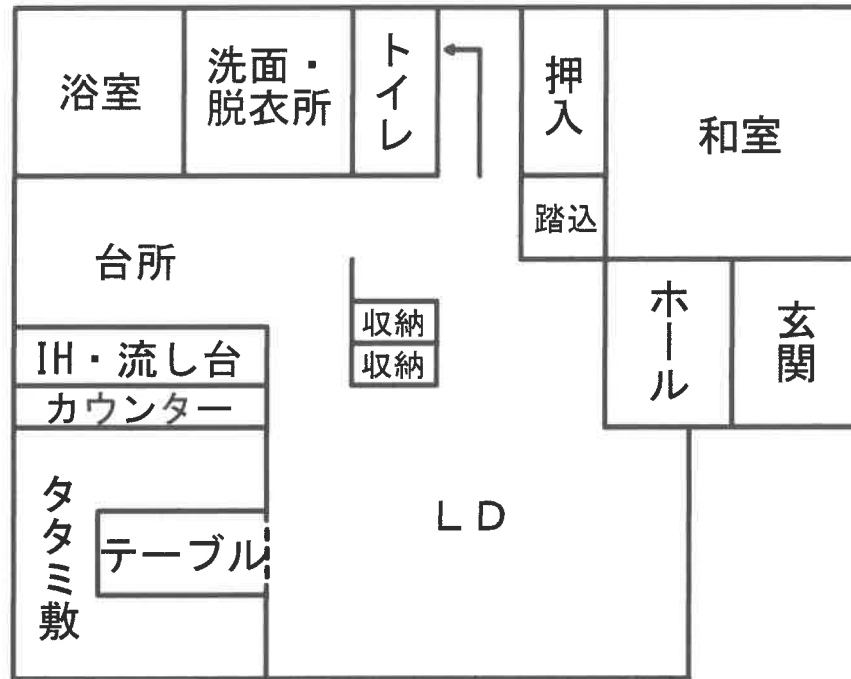
この図面は縮小されています

# 土地建物位置関係図

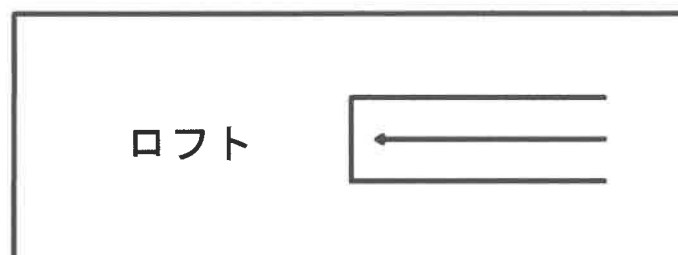
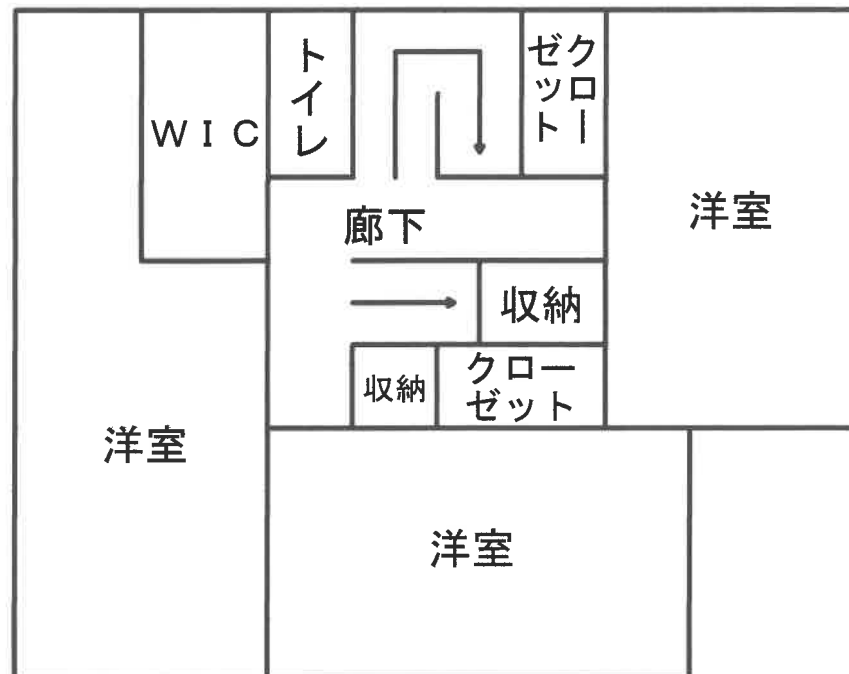


本図は概略の参考図であり、正確な配置、形状、面積等を表すものではない。

## 1 階平面図



## 2 階平面図



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